



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

지리학석사학위논문

도시정비사업 예정지의 방기부동산에서 나타나는
문화예술인의 일시적 공간 활용이
지역에 미치는 영향
정릉 3동 정릉골을 사례로

2015년 8월

서울대학교 대학원
지 리 학 과
김 준 영

도시정비사업 예정지의 방기부동산에서 나타나는
문화예술인의 일시적 공간 활용이
지역에 미치는 영향
정릉 3동 정릉골을 사례로

지도교수 김 용 창
이 논문을 지리학석사학위논문으로 제출함
2015년 4월

서울대학교 대학원
지 리 학 과
김 준 영

김준영의 석사학위논문을 인준함
2015년 7월

위 원 장 _____ (인)
부 위 원 장 _____ (인)
위 원 _____ (인)

국 문 초 록

도시 내 특정 산업지구의 쇠퇴, 구도심 공동화와 같은 현상은 도시 내에 방기된 공간을 만들어내고, 이렇게 만들어진 공간을 지역 재생이나 지역 개발을 위한 자산으로 활용하고자 하는 시도들이 이루어지고 있다. 그러나 이에 대한 기존의 논의들은 방기된 공간 활용에 대한 정책적 구상에만 초점을 두고 있고, 실제 방기된 공간을 활용하는 개인들과 이러한 개인들의 활동에 따라 나타날 수 있는 공간의 변화에 대해서는 관심이 부족하였다. 이에 본 연구에서는 정릉골과 그곳에 이주한 예술가들의 사례를 통해 방기된 공간을 점유하고 사용하는 일시적 공간 활용의 방식이 공간적, 시간적으로 확장되어 나가는 과정에 주목하였다. 나아가서 이러한 시도들이 지역 재생 담론에까지 영향을 미칠 수 있는지를 살펴보고자 하였다. 본 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 예술가들의 이주 초기 일시적 공간 활용은 재개발 예정지인 정릉골의 빈집을 예술가들의 주거지이자 작업장으로 만드는 것에서 시작하였다. 황폐해진 공간을 예술가들이 작업장으로 만들면서 정릉골의 빈집들은 새롭게 활력을 찾게 되었다.

둘째, 예술가들의 활동은 점차 확장되어 예술가와 주민, 그리고 지역 외부의 행위주체들이 함께 연대하고 참여하는 활동으로 발전한다. 빈집을 임대하여 공동 작업장을 꾸미고, 주민 참여할 수 있는 마을 환경 정비사업과 마을 잔치를 기획하여 활동의 범위를 예술가 내부에서 지역사회 전체로 확장시켰다. 나아가 지역 정부의 재정적 지원 및 외부 활동가들과의 연대를 통해 활동이 지속적으로 이루어질 수 있는

기반을 마련하였다.

셋째, 재개발 사업의 시행이 지연되는 상황 속에서 정릉골 예술가들의 활동은 지속될 수 있었다. 여기에 더하여 주민들의 참여, 지역 외부 활동가와의 연대, 지역 정부의 지원 등이 계속 이어지면서 정릉골 지역 사회내부에서는, 기존의 전면 재개발 방식을 추진해 나가던 주민협의체에 반대하는 의견을 가진 주민들이 목소리를 높이기 시작하였다. 이에 따라 기존의 재개발 방식을 주장하는 주민의견과 대안적 지역 재생 전략을 추진하고자 하는 주민의 의견이 공존하고 있는 상황이다.

본 연구결과는 방기된 공간을 사용하는 개인의 일시적 공간 활용 행위가 확장되어 지역 개발 및 지역 재생 논의에 대해 새로운 담론을 제시할 가능성이 있음을 시사한다. 일시적 공간 사용은 단순히 방기된 공간을 임시로 바꾸는 것뿐만 아니라 지속적으로 영향을 미칠 수 있는 대안적 공간 사용이라고 할 수 있다.

주 요 어 : 일시적 활용, 방기 주택, 빈집, 도시재생, 예술가 스쿼트

학 번: 2006-20170

<목 차>

제 1장 서 론	1
제 1절 연구의 배경과 목적	1
제 2절 연구대상과 연구방법	7
1. 연구대상 : 서울시 성북구 정릉3동 정릉골(이하 정릉골) 지역 ..	7
2. 연구방법	10
 제 2 장 문헌연구	13
제 1절 주택의 방기(abandonment)에 대한 논의	14
1. 일시적 공간으로서 주택 방기 지역	14
2. 주택 방기에 대한 기존 논의의 한계	17
제 2절 일시적 활용을 통한 대안적 공간 형성	18
1. 일시적 활용에서 일시성이 가지는 의미	19
2. 일시적 활용의 사례로서 빈집 활용과 대안적 공간 형성	21
제 3절 자발적 행위자로서 예술가의 빈집 점유행위가 지역에 미치는 효과	25
1. 자발적 주체에 의한 일시적 활용과 지역 의제(agenda) 설정 ·	26
2. 일시적 활용과 도시 재생 전략	27
제 4절 논의의 종합	31
 제 3 장 연구지역 특성	32
제 1절 정릉골의 자연환경과 인문환경 특성	33
제 2절 정릉골 형성과정	38
제 3절 재개발 지구 지정 이후 지역 변화	42
1. 원주민 거주인구 감소에 따른 빈집의 증가	42
2. 젊은 계층 외부인구의 유입	49

제 4장 예술가들의 이주와 정착 과정	51
제 1절 정릉골에 예술가들이 이주하게 된 배경	52
1. 예술가 네트워크를 통한 연쇄 이주	52
2. 경제적 이유와 자연환경	55
제 2절 예술가와 지역 주민의 관계	58
1. 이주초기의 갈등 요인	58
2. 예술가에 대한 주민 인식의 변화	61
제 3절 예술가 중심의 대안적 지역 개발 논의의 전개	66
1. 빈집을 이용한 게스트 하우스 설치	67
2. 정릉생명평화마을프로젝트를 통한 대안적 지역 발전 전략	69
 제 5장 일시적 공간 활용의 지속성이 지역개발정책에 미치는 영향	72
제1절 예술가 활동에 대한 재개발 추진 주민 협의체의 대응	73
제 2절 민관 연계를 통한 지원과 일시적 공간 사용의 지속성 확보	78
1. 서울시와 성북구의 정책적 입장 변화와에 따른 정릉골 재개발 계획의 지연	78
2. 일시적 공간 활용에 대한 지역정부의 지원	82
제 3절 자율적 주체들의 참여를 통한 일시적 공간 활용의 지속성 확보	83
 제 6장 결 론 : 연구의 결과	86
 참고문헌	88
 Abstract	93

<표 목차>

[표 I -1] 1995-2010년 공가수 및 공가율 변화	2
[표 I -2] 정릉골 재개발 진행 과정	8
[표 I -3] 인터뷰 대상자 명단	11
[표 II -1] 1950-60년대 도시건축담론에서 인식하는 일시성	19
[표 II -2] 일시적 활용의 유형	22
[표 III-1] 정릉골 전, 월세 시세	37
[표 III-2] 정릉골 주택 허가유무 현황(2012)	42
[표 III-3] 정릉 3동 인구변화(2008-2014)	42
[표 III-4] 정릉골 건축물의 존치기간	46
[표 III-5] 건축자재 별 정릉골 주택구조 현황	46
[표 III-6] 정릉골 비주거용도 건물의 토지이용 형태	47

<그림 목차>

[그림 II -1] 일시적 활용전략의 개념	21
[그림 III-1] 정릉 3동 위치	32
[그림 III-2] 정릉 3동 및 정릉골	34
[그림 III-3] 정릉골 도로 및 시설물 현황	35
[그림 III-4] 정릉골 무허가 주택 분포(2012)	41
[그림 III-5] 정릉골 빈집과 터	45
[그림 III-6] 정릉골 건축물 존치기간에 따른 분포 현황	47

[그림 Ⅲ-7] 정릉골 상업 시설 및 폐점포 현황	49
[그림 IV-1] 예술 갤러리 ‘느루’	63
[그림 IV-2] 2012년 정릉골 마을 축제 당시 모습	65
[그림 IV-3] 정릉골 게스트 하우스 ‘타일집’	68
[그림 IV-4] 정릉생명평화마을 프로젝트 기본구상	69
[그림 V-1] 정릉 3동 주민통합대책위원회 시위(2012년 12월)	80

제 1장 서 론

제 1절 연구의 배경과 목적

도시에는 사회, 경제적 여건 변화에 따라 공간 이용수요가 변화하면서 다양한 유형의 유희(遊休)공간¹⁾이 발생한다. 이러한 변화는 도시의 저성장, 사회의 저출산 및 고령화 현상 등의 변화와 함께 현대 도시에서 많이 나타나는 현상이라고 할 수 있다. 대표적으로 산업의 쇠퇴에 따라 특정 산업지구가 쇠퇴하거나 또한 신시가지 개발로 구도심이 공동화되면서 빈집과 빈 점포가 발생하는 등 민간건축물이 빈 채로 방치되는 현상도 나타나고 있다. 그 중에서도 도시 공간에서 발생하는 빈집의 문제는 서구 사회는 물론 현재 한국사회에서도 커다란 화제가 되고 있다.

2010년 주택총조사에 따르면 전국의 빈집(공가)수²⁾는 793,848호로서 이는 2000년 대비 54.7%, 1995년 대비 117.2%가 증가한 수치이다. 2010년 전국 평균 공가율(총주택 중 빈집 수)은 5.7%로 2005년

1) 도시 속 유희공간에 관한 기존 연구들은 도시 속에 자리 잡고 있으면서 활용되지 않거나 적합하게 쓰이지 않는 모든 공간을 유희공간으로 정의했다. 이러한 유희공간에는 폐산업시설이나 폐교 같은 버려진 시설이나 군부대, 공공기관 등의 도시 내 이전적지, 더 이상 사용하지 않는 도로, 철도 같은 기반시설을 포함함은 물론 공공건물이나 공가 및 공터, 그 외에 사용하지 않는 필지를 모두 포함하는 것으로서 빈(vacant) 공간과 버려진(abandoned)공간을 포괄하는 의미로 사용한다(곽수정, 2006 ; 2011 ; 백나영, 민찬홍, 2002 ; 조덕진, 2008 ; 임유경, 임현성, 2012 ; 안현진, 박현영, 2013).

2) 인구주택총조사에서 정의하는 ‘빈집’은 매매, 임대, 분양 등의 사유로 조사기간 동안 사람이 살지 않고 있는 주택(단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물내 주택)이 해당되며, 다가구용 단독주택은 주택 전체(모든 가구분)가 모두 비어 있을 경우에만 빈집에 해당된다. (인구주택총조사 홈페이지 <http://www.census.go.kr/>)

5.82%에 비해 다소 낮아졌으나, 1995년에 비하면 143.8% 증가하였다([표 I - 1]참고)

이 현상은 2008년 금융위기 이후 지속되고 있는 부동산 경기침체로 인해 예정되었던 정비 사업이 지연 및 중단되면서, 도시 내 주택의 관리 소홀과 방치로 빈집이 증가하고 있는 현상과 관련이 깊다. 그리고 이와 같이 증가하고 있는 빈집은 경관, 환경, 안전, 치안 등 지역사회에 다양한 문제를 야기하며 정주환경을 악화시키고 있다.³⁾

[표 I - 1] 1995-2010년 공가수 및 공가율 변화

	1995년	2000년	2005년	2010년
총주택수(호)	9,204,929	10,959,342	12,494,827	13,883,571
공가수(호)	365,466	513,059	727,814	793,848
공가율(%)	3.97%	4.68%	5.82%	5.71%

(자료 : 국가통계포털. <http://www.kosis.kr/>)

이에 따라 영미권을 비롯한 서구에서는 공가 및 공터를 일시적으로 활용하는 프로그램들이 활발하게 진행되고 있다(안현진, 박현영, 2013). 영국의 사례를 보면 빈집의 부정적인 영향에 대한 사회적 관심과 공공의 체계적 대응에 대한 필요성이 민간에서 먼저 구체적으로

3) 제대로 관리되지 않고 방기된 도시 내 빈 유휴공간은 여러 사회 문제를 조장하는 요인이 된다. 유럽 등 서구에서는 유휴건축물이 범죄 발생에 미치는 영향에 대한 연구가 다수 수행되었는데, 통계분석을 통해 도시 유휴 공간이 범죄 등 사회적 문제를 야기한다는 연구(Schilling, 2002), 공가가 위치한 도시 블록에서 일어나는 사회 문제 비율이 그렇지 않은 지역에 비해서 더 높게 나타난다는 연구(Spellman, 1993)들이 있다. 결국 토지 이용 방식이 변화함에 따라 산업 부지, 기존의 운송시설, 격리 유기된 군사부지, 비어있는 상업 또는 주거 건물들이 방기된 상태의 공간이 되면서 사용자나 주위 환경에 실질적인 기여를 하지 못하는 배타적 공간으로 작동한다(Trancik, 1992; Arefi, 1999 재인용).

제기 되었다. 1990년대에 들어서면서는 지방정부 영역에서 공공의 대응이 이루어진다. 지역 정부는 관할 구역 내 빈집의 분포 및 현황 등을 파악하려는 노력을 기울이는 한편 빈집 정비활동을 장려하기 위한 세제 지원 등의 정책적 지원을 시작하게 된다. 중앙정부의 경우 2000년대 후반에 들어서면서까지 인구증가와 노령화에 따른 주택 수요의 변화에 대해 오랜 기간 적극적으로 대응하지 못하다가, 2008년 글로벌 금융위기의 여파로 인해 주택 시장이 경색되면서 침체된 주택 시장을 활성화하기 위한 정책을 펼친다. 그 일환으로 주택 소유 기회를 갖지 못한 계층들에게 활용가능 주택(affordable housing)을 공급하기 위한 정책을 펴는 데 그 중에 한 가지 전략이 장기간 빈집으로 남아 있는 공간을 정비 활용하는 방안이다(이재우, 2013).

도시 내에 버려진 공간을 사용하는 행위는 공실로 인한 경제적인 기회비용과 치안 비용을 절감하고 공가 및 공터의 확산으로 심화될 수 있는 지역의 쇠퇴를 방지할 수 있는 효과를 가진다는 점에서 긍정적이다. 그리고 이러한 전략은 최근의 다양한 방면에서 진행되고 있는 소규모 임시적, 일시적인 개발방식과 결합하여 진행되는데, 이것은 또한 공간의 잠재성 발견을 통한 지속가능한 도시 재생 전략이라는 점에서 의미를 가진다(Bishop & Williams, 2012).

[표 I -1]에서 볼 수 있듯이 최근 15년간의 통계를 보면 우리나라의 도시들 또한 빈 집이 점차 증가하고 있는 상황을 맞이하고 있으며 따라 이 공간을 사용해야 할 필요성이 점차 대두되고 있다. 특히 근래의 도시 재개발 사업 지연과 지역 쇠퇴가 맞물리면서 나타나는 여러 사회 문제들과 관련하여, 쇠퇴지역 내 부동산의 방기(abandonment)에 대한 문제는 근래 도시에서 나타나는 주요한 양상으로 주목되고 있지만, 학술적·정책적 관심이 모두 부족한 실정이다(김광중 외, 2010).

국내에서 이루어진 유희공간의 이용에 관련된 연구들은 주로 폐 산업시설, 폐교 같은 버려진 시설이나 도시 내 이전적지 등을 대상으로 하는 연구에 국한되어 이루어져 왔다(김홍주 외, 2009 ; 강동진, 2010, 이종국, 2011, 임유경, 임현성, 2012). 한편 도시 주거지 내 공간 및 공터에 대한 연구는 그 분포현황 및 특성과 실태를 파악하고 그것이 발생하는 요인을 분석하는 요인에 대한 연구(이동기 외, 2005; 임정아 외, 2008)가 주로 이루어지다가, 최근에 들어서야 빈집을 일종의 도시 재생자원으로서 인식하고 활용하고자 하는 시도들이 나타나고 있다(임유경, 임현성, 2012; 이준형, 신중진, 2014).

이러한 유희 공간 사용에 관한 대표적인 전략은 ‘일시적 활용(Temporary Uses)’이다. 일시적 활용은 최근 유럽과 북미 등 서구 여러 도시에서 팝업 점포(pop-up store)⁴⁾, 팝업 카페, 거리축제, 게릴라 가드닝(guerilla gardening)등 비어 있는 도시 공간을 일시적으로 활용하는 다양한 활동들으로써 대표된다. 도시 속 유희공간을 활용한 일시적 활동들은 2001년 유럽연합의 지원을 받은 ‘Urban Catalyst’라는 연구팀을 시작으로 학계에서 주목을 받기 시작했다(최혜미, 2012 ; 안현진, 박현영, 2013). 하지만 관련된 연구들은 아직 소수로, 서구에서도 아직 시작단계인 새롭게 떠오르는 분야라고 할 수 있다.

일시적 활용에 대한 서구의 접근은 일시적 활용이 나타나는 원인과 그 것을 발생시키는 주체가 누구인지에 대한 의문에서부터 시작한다. Bishop & Williams(2012)에 따르면 도시 빈 공간의 일시적 활용의 배경을 현대 도시에서 나타나는 빈 공간의 과잉 공급현상만으로 설명할 수 없다고 이야기한다. 그리고 이 공간들을 사용하는 개인들에 주

4) 팝업(pop-up) 또는 템퍼러리(temporary) 스토어(store) : 정해진 기간 동안 열리고 사라지는 매장

목한다. 도시 내의 빈 공간의 일시적 사용은 예술가를 비롯하여 사업을 시작하는 사람들, 프리랜서들과 같이 창조적인 활동을 하는 개인들이 공간을 저렴하게 이용하는 과정을 통해 이루어진다. 전술했듯, 예술적 활동을 위해 임대료가 저렴한 작업실을 찾는 예술가들에게 도시 내 빈 집과 같은 공간들은 매우 매력적인 공간으로 작동한다. 뿐만 아니라 적은 자본으로 위험 부담을 안고 사업을 막 시작하는 초기 사업가들에게도 최적의 장소이다. 이와 같은 창조적 기업가 그리고 예술가들은 빈 공간을 일시적으로 사용하고 이를 통해 지역의 이미지를 변화시킨다.

최근 탈산업도시(post-industrial city)에서 나타나는 문화 및 창조 산업에 대한 관심의 증가는 이들의 활동을 더욱 활발하게 하였다. 일시적 공간 활용을 연구하는 학자들은 이 틈새 공간을 개척하여 새로운 시장을 만들어내는 과정, 특히 게릴라 가드닝, 팝업 타운 홀 등의 활동을 주도해 온 사회적 기업가들에 주목하는 모습을 보인다(Bishop & Williams, 2012). 빈 공간 활용을 둘러싼 활동들이 근래에는 개인적 차원의 활동을 넘어서고 있다. 지역 거버넌스(governance) 정책과 맞물려 정부의 권한을 줄이고, 민간의 참여를 유도 확대하여 시민사회와 지역 사회에 그 권한을 이양해 가는 형태로 변모하고 있는 상황이다. 이와 관련한 사회적 기업들은 비어 있던 공간에 임대주택사업을 시행하거나 지역 커뮤니티를 형성하고 강화하기 노력하기도 하며, 사회 구성원들을 위한 직업훈련 또는 도시재생 사업의 시행 등 다양한 공공 서비스를 제공하게 되었다.

결국 이와 관련한 관련 분야 연구의 흐름은 영구성(permanence)을 추구해온 전통적 도시계획에 반하여 ‘일시적 활용’을 제안하는 목소리가 나타나고 있는 것으로 볼 수 있다(Bishop & Williams, 2012)

일시적 활용에 주목하는 연구 흐름과 관련하여 빈집과 같은 버려진

공간들이 지역 재생 혹은 지역 개발 사업에서 새롭게 활용할 수 있는 자산으로서 인식되기 시작한다. 도시 내 유휴공간의 문화 공간화를 통해 도시 활성화 방안을 모색한 조덕진(2008)의 연구, 홍대 복합 역사를 개발 사업 부지를 대상으로 일시적 환경 조성방안을 설계한 최혜미(2012), 용산구 보광동을 중심으로 한 일시적 공간 활용 방식을 제안한 조현지(2013) 등은 이러한 경향을 반영한다. 그리고 이와 관련한 몇몇의 연구들은 자생적 주체로서 창조적 개인의 활동에 더욱 주목한다. 문래동 예술단지 형성에 대한 연구들(윤지환, 2010 ; 김우미, 2013 ; 이영범, 최순복, 2012)은 도시 내 비어 있는 공간을 예술가들이 점유하여 사용 하는 과정을 살펴봄으로써 문화예술 활동이 지역재생 사업과 어떻게 연결되어 지역 변화를 가져왔는지를 보여주는 사례다.

이러한 흐름들과 관련 하여 본 연구에서는 도시 속에서 방기되어 비어있는 공간들의 일시적 사용행위, 그 중에서도 정부의 계획에 의한 접근의 영역인 아닌 민간(private) 영역의, 그리고 소규모(small)로 이루어지는 공간이용의 사례로서 빈집을 점유하고 살아가는 개인들과 그 지역의 변화를 살펴보자 한다. 이에 대한 사례로서 서울시 성북구 정릉 3동 757번지 일대에 근 몇 년 사이 새롭게 이주한 예술가 및 외국인, 젊은 세대들 그리고 그들이 사는 공간을 대상 선정하였으며, 이들의 공간 점유와 일시적인 공간 이용을 살펴보고 아울러 정릉골 지역 내에서 예술가들이 거주라는 행위를 통해 나타나는 대안적 주거와 여타의 활동들이 문화 예술을 통한 지역 재생의 관점에서 볼 때 지역 사회에 어떠한 영향을 미치는 지를 살펴보고자 한다.

첫째, 정릉골 빈집을 점유하는 예술가들의 일시적 공간 활용행위가 지역에 미친 영향은 무엇인가?

둘째, 정릉골 빈집을 점유하는 행위로 시작된 예술가들의 일시적 공간활용이 어떠한 과정을 통해 장기적 공간활용으로 발전하는가? 그리고 이러한 변화가 지역 개발 정책에 어떠한 영향을 줄 수 있는가?

정릉골의 예술가들이 정릉의 빈집을 사용하는 행위는 기존의 유희 공간 연구에서 주로 다루었던 공공 계획에 의한 일시적 공간 사용과는 다른 개인의 자발적인 공간 사용행위라는 점에서 특수성을 가진다. 이 연구문제에 답함으로써 비어있는 공간들에서 벌어지는 민간의 자발적인 공간 사용행위가 개인의 단편적 행위에 그치지 않고 확장되어 나가는 과정을 확인할 것이다. 아울러 일시적 공간 사용행위가 지속성을 확보할 때 지역의 공간 정책에 영향을 줄 수 있는지를 확인할 것이다.

제 2절 연구대상과 연구방법

1. 연구대상 : 서울시 성북구 정릉3동 정릉골(이하 정릉골) 지역

본 연구에서 선택한 사례지역은 서울시 성북구 정릉3동 757번지 일대의 정릉골이다. 해당 지역은 서울시의 뉴타운 정책 초기였던 2003년 11월 『도시관리계획 결정(지구단위계획구역) 및 변경(개발제한구역해제)결정고시』에 따라 처음 뉴타운 지구로 선정 된 이후 2006년에 도시관리계획 『제1종 지구단위계획구역(변경) 및 지구단위계획』 결정고시가 이루어지면서 재개발 지역으로 많은 관심을 받은 지역이었다. 하지만 [표 1-2]에서와 같이 계획은 진행되지 못하고 지연되다

가 2014년에 이르러서야 기존에 3,4개로 분리되어 있는 주민추진위원회를 통합하여 예비추진위원회를 설립하였고, 2014년 11월 현재 조합설립인가를 받기 위한 주민동의서를 모으는 중으로 아직도 재개발 여부가 확정되지 않은 상황이다.⁵⁾

[표 1-2] 정릉골 재개발 진행 과정

날 짜	내 용
2003. 3	국립공원해제
2003.11	도시관리계획 결정(지구단위계획구역) 및 변경(개발제한구역해제) 결정고시
2006.11	도시관리계획 『제1종 지구단위계획구역(변경) 및 지구단위계획』 결정고시
2007.11	정비계획수립에 대한 찬반여부 설문조사(찬성79%)
2008. 5	특별경관관리지역 시범사업지정
2008.12	정릉 3동 특별계획구역 지구단위계획 및 정비계획 수립 용역 계약
2009. 1	1차 주민설명회
2009. 6	1차 주민간담회

5) 해당 지역은 2014년 3월 주민재개발추진위원회가 생김에 따라 해당 시점부터 2년 이내에 75%이상 주민의 동의서를 받아 구청에 제출할 경우 재개발 조합설립인가를 통해 재개발 여부가 확정된다. 하지만 아직 재개발 조합설립인가를 받지 못했고, 이러한 상황에서 주민 30%이상이 반대하거나 2년이 경과하여 2016년 2월까지 조합설립인가를 받지 못할 경우 일몰제로 구역이 해제된다.

2009. 8	2차 주민간담회
2010. 2	제4차 도시계획위원회 『정릉골 주택재개발 정비구역지정심의(원안가결)』
2011.12	『정릉골 주택재개발 정비구역지정심의』안에 대해 용적률 110%이하, 건폐율 42%이하, 평균 4층, 일부 5층으로 변경
2012. 1	박원순 서울시장 취임이후 기존의 뉴타운 정비사업에 대한 전면 재검토 시행
2012. 8	정릉골 재개발 정비구역 지정안 통과 (서울특별시 결정고시 제 2012-179호)
2014. 2	예비추진위원회 설립
2014. 6	『정릉골 구역 조합설립추진위원회』 설립 승인
2015. 6	토지 소유주 동의서 50%이상 미확보로 조합설립인가 답보

재개발 계획의 표류에 따라 지역에 거주하던 원주민들은 계속해서 빠져나가고 해당 지역에는 다수의 빈집들이 발생하였으며, 이러한 빈집들에 2008년부터 본격적으로 예술가들이 들어와 살기 작하면서 정릉에 일종의 예술가 커뮤니티를 형성하였다.

아울러 일부 예술가를 중심으로 ‘정릉생명평화마을’이라는 사회적 기업을 조직하여 공동주거 및 공동 작업장, 게스트 하우스(guest house)를 운영하였고 지역 재생 사업 및 마을공동체 사업과 관련한 다양한 주체들과 네트워크를 형성하였다. 따라서 정릉의 사례를 통하여 빈집을 활용한 대안적 주거 공간 활용의 사례 및 이러한 예술가들의 활동이 지역 사회에 미치는 영향력을 살펴보기에 적합한 지역으로

판단하였다.

2. 연구 방법

연구 방법은 크게 세 가지로 구분할 수 있다. 첫째로 방기된 공간의 일시적 사용 행위가 지역에 어떤 영향을 가져왔는지에 대해 관련 연구를 검토함으로써 정릉골에 거주하는 예술가들이 빈 공간을 점유 및 사용하는 과정을 이 논의들에 적용해 보고자 한다. 또한 이와 연계하여 문화예술활동이 도시발전과 도시재생에 미치는 영향에 대한 연구들을 검토함으로써 정릉골에 입주하여 살아가는 예술가들의 활동이 해당 지역의 재개발 논의에 미치는 영향력을 살펴보고자 한다.

둘째는 현지답사를 통한 지역 현황 지도화이다. 여기에는 빈집의 분포 및 현황 및 지역 건물의 낙후 상태, 각종 주거 및 상업 시설과 여타 시설의 분포, 지역에 입주해 있는 예술가들 및 이들과 함께 각종 커뮤니티 및 사회 활동을 하고 있는 20~30대 청년 입주자들과 외국인들의 거주 현황 분포가 포함된다. 현지답사 시 지역 상황을 보다 정확히 파악하기 위해 경우에 따라 지역 주민과 동행하여 답사를 진행하였다.

셋째는 지역 주민 및 예술가, 구청 직원 등 관련자 인터뷰 이다. 인터뷰 대상자의 섭외는 전화 통화나 직접 방문, 지역 주민 및 관계자의 소개를 통해 이루어졌고, 인터뷰는 2014년 8월 ~ 2015년 1월까지 총 20명을 대상으로 평균 1시간의 대면 인터뷰를 실시하였다. 질문은 미리 만들어 놓은 질문지를 중심으로 하였고, 인터뷰를 보다 자연스럽게 진행하기 위해 녹취가 아닌 녹음을 통해 진행하였고, 대상자가 녹음을 거부할 경우 녹취의 방식으로 진행하였다. 인터뷰 대상자 현

황은 [표 I -3]과 같다.

그 밖에 언론 보도 자료 및 각종 통계 자료, 서울시와 성북구에서 발행한 정릉골 관련 자료 및 시행공고 등을 참고하여 지도 작성 및 현황 분석에 참고하였다.

[표 I -3] 인터뷰 대상자 명단

순 서	실 시 날 짜	구 분
A	2014. 8. 6	정릉골 재개발추진주민위원회관계자
B	2014. 8. 6	지역주민
C	2014. 8. 16	지역주민
D	2014. 8. 16.	정릉골 재개발 반대자 대표
E	2014. 9. 5	지역 예술가
F	2014. 9. 5	지역 예술가
G	2014. 9. 11	지역주민
H	2014. 9. 11	지역주민
I	2014. 9. 17	지역 예술가
J	2014. 9. 17	지역주민
K	2014.10.27	지역예술가
L	2014.10.27	지역 주민
M	2014.10.27	지역 예술가
N	2014.11.3	지역 예술가
O	2014.11.18	성북구청 공무원
P	2014.11.18	지역 예술가

Q	2014.11.19	지역 예술가
R	2014.11.19	지역 예술가
S	2014.11.21	지역 예술가
T	2015. 1.27.	지역주민

제 2장 문헌연구

본 연구는 도시 공간 내에서 발생하는 버려진(abandoned) 공간들을 어떻게 사용할 수 있는가라는 관점에서 출발하여 이에 대해 가장 활발히 논의되고 있는 ‘일시적 활용(temporary use)’에 주목하였다.

공간에 대한 일시적 활용은 일반적인 도시 발전의 순환구조를 벗어난 것이다(Colomb, 2012). 도시 공간을 일시적으로 사용하는 것은 새롭게 나타난 현상은 아니지만 불확실성의 증가, 빠르게 변화하는 도시 환경, 도시민의 욕구 다양화에 따른 빈 공간에 대한 사용 욕구의 증가(Bishop and Williams, 2002; 최혜미 2012), 아울러 이와 함께 나타나는 경제침체, 인구감소, 고령화 및 도시 공간쇠퇴에 따른 도시 재생에 대한 관심의 증가(안현진, 박현영, 2013)와 같은 다방면에서의 필요에 의해 더욱 활발하게 이루어지고 있다.

일시적 활용에 대한 연구는 문화적 공간(cultural space)과 스쿼트(squats)연구(Groths & Corijin, 2005 ; Chatterton & Hollands, 2003; Pruijt, 2003), 또는 방기된(abandoned) 지역에서 발생하는 일시적 경제/문화 활동(Haydn and Temel, 2006; Oswalt, 2005; Overmeyer, 2007; Urban Unlimited, 2004)에 대한 연구에서 주로 이루어져 왔다(Andres, 2013). 국내에서는 이와 관련하여 도시계획이나 도시건축분야에서 일시적 공간 활용을 통해 도시 공간 활용 방안을 수립하고 정책적 대안을 제시하는 접근이 두드러졌다(민찬홍, 2002 ; 박현영, 2013 ; 백미나, 민찬홍, 2002 ; 안현진, 박현영, 2013 ; 임유경, 임현성, 2012 ; 이준형, 신중진, 2014 ; 조덕진, 2008 ; 조현지, 2013 ; 최혜미, 2012). 그 밖에도 문화예술을 통한 일시적 공간의 사용과 이를 결합한 지역 재생 사업의 사례를 제시함으로써 이것이 가치는 사회, 문화, 정책적 함의를 제시하는 연구(김현민, 2014 ; 남지현, 2014 ; 윤지환 2010 ; 이영범, 최순복, 2012)들이 일부 있다.

몇몇의 제한적 연구들은 공간의 일시적 사용이 도시 재생이라는 장기적 과정으로 어떻게 연장될 수 있는 지 그 과정에 주목하여, 방기된 공간에서 일시적 사용이 발생하고 이후 그 형태가 발전되어가는 과정을 분석하였다(Urban Catalyst, 2003, 2007 ; Overmeyer, 2007; BMVBS and BBR, 2008 ; Andres 2013 재인용).

이와 같은 흐름은 도시 공간속에서 대안적 공간 생산에 대한 논의를 불러일으켰고, 나아가 대안적 공간 생산의 방식을 활용하여 전통적인 공공부문 주도의 도시 계획방식이 아닌 상향식(Bottom-up)도시 재생 전략에 대한 새로운 시각을 함께 제시하고 있다.

제 1절 주택의 방기(abandonment)에 관한 논의

도시 내에서 발생하는 대규모의 토지 및 주택의 방기 현상은 도시가 형성, 성장, 쇠퇴, 재도시화 하는 과정 중에 필연적으로 발생한다. 이러한 변화의 흐름 속에서 도시 내 토지나 주택의 방기가 어떤 과정을 통해서 나타나는지, 이 공간을 누가 사용하는지, 또한 향후 지역의 변화가 일반적으로 정해져 있던 재개발의 과정을 따르는지에 대한 기존 연구들을 살펴볼 것이다. 이를 통해 일시적 방기 토지가 발생함으로써 나타나는 지역의 공간적 특성을 확인함과 동시에 향후 이 공간이 향후 어떻게 이용될지 또는 변화할지에 대한 유용한 단서를 찾을 수 있다.

1. 일시적 공간으로서 주택 방기 지역

주택·토지의 방기(abandonment)란 주택에 대한 소유의 책임을 무

시하는 것이다. 여기에서 말하는 소유의 책임이란 구체적으로 최소한의 기능적, 재정적, 물리적인 유지(upkeep)을 의미한다(Sterlieb et al. 1974). 즉, 주택이나 토지에 대한 소유주의 방기는 거주라는 주택 본연의 기능적 측면과 유지 보수 및 주택에 대한 세금 납부라는 재정적 측면, 그리고 실제사용 이라는 물리적인 점유라는 부분에 대하여 소유주가 더 이상 그것을 유지하기 위한 최소한의 노력을 하지 않는 것을 의미한다(Cohen, 2001).

이러한 방기에 대한 논의 들은 도시 공간 내에서 이루어지는 개인의 재산(property)에 대한 방기 자체에 대한 연구보다는 도시 발전 단계에서 도시재개발 혹은 젠트리피케이션(gentrification)의 전단계에서 나타나는 현상으로서 많이 언급되었다(Hoover & Vernon 1959 ; Real estate research cooperation 1975 ; Cohen, 2001 p.417 재인용).

도시가 어떻게 성장하고 쇠퇴하는지 그리고 그 과정을 반복하는지에 대한 초기의 연구들은 도시 생태학적 관점을 취한다. 대표적인 것인 도시발전단계론(Life-cycle Theory)으로 대표되는 이론들이 있다 (Metzger, 2000; Sterlieb, 1974). 도시발전단계론은 도시의 성장 및 변화 과정은 도시화, 교외화, 탈도시화, 재도시화의 단계를 거치는 것으로 본다. 첫 단계인 도시화 과정에서는 지역에 주택 단지가 들어서면서 거주지가 형성되고 이후 점차 고밀도화 되면서 아파트가 들어서게 된다. 이후 해당 지역에 사회적 비주류 집단이 유입되는데 이때 원래 살던 중산층이 교외로 이주하면서 교외화가 발생한다. 중산층 인구의 유출은 계속 되고 이에 따라 지역 가구수가 감소하고 지역의 재정이 악화되면서 탈도시화가 진행된다. 이 시기에 방기된 주택과 토지가 지역에 다수 발생하게 된다. 이후 공공사업을 통해 지역 재개발이 이루어지면서 지역이 다시 활성화 되는 재도시화를 거친다

(Hoover & Vernon, 1959).

이러한 도시의 변화단계를 보다 구조적으로 설명하고자 하는 시도들도 있었다. 바로 도시 생태학적 입장을 들 수 있는데 이는 도시 생태학이 도시 구조 변화에 영향을 미치는 다양한 요인들을 고려하지 않았다는 입장에서 출발한다(최병두, 2005). 다시 말해서, 도시공간은 독립적인 것이 아니며 자본주의 생산관계에 의해 영향을 받는다는 인식을 전제한다. 따라서 도시와 노동력의 재생산, 자본의 유통 및 축적, 잉여와 자본순환, 그리고 도시와 국가, 계급과의 관계 등을 중심으로 논의를 진행해야 한다는 것이다(김왕배, 2000).

이러한 견해를 가지고 도시의 발전과 쇠퇴 과정을 분석한 대표적인 학자는 닐 스미스(Neil Smith)가 있다. 도시가 발달하면서 도심 지역은 점차 물리적으로 쇠락하게 되고 도심 지역에 투자된 자본은 물리적 쇠락과 함께 지속적으로 가치가 절하되는 현상이 발생한다. 자본은 수익률이 낮은 곳에서 높은 곳으로 흐르는 속성을 가지는데, 이때 도심 자본의 가치 절하는 결과적으로 자본이 점차 도시 외곽으로 이동하는 균등화 과정(교외 개발)을 발생시킨다. 그리고 이 과정에서 도심 지역은 방기된 주택과 토지가 발생한다(최병두, 2005). 이후 이러한 과정이 어느 정도 진행되면 다시 자본이 지대가 낮은 도심으로 역류해 들어와 재활성화(gentrification) 시키는 과정을 추동하는데 이것의 한 형태가 정부 정책에 의한 도시 정비 사업이다.

결과적으로 도시 발전단계 또는 도시 재개발 계획으로 인해 발생하는 도시 내 방기 주택과 토지들은 얼마간의 시간을 두고 다시 재개발 혹은 재활성화의 과정을 거치게 되는 일시적인 현상으로 규정한다.

2. 주택 방기에 대한 기존 논의의 한계

도시 내에서 나타나는 주택 방기의 문제는 서구 사회에서는 방기된 주택에 대한 문제가 대도시에서 매우 중요한 문제로 인식되고 있다(Wilson et al., 1994). 그것은 방기된 주택이 지역 사회의 환경 및 삶의 질에 부정적인 영향을 끼치기 때문이다(Accorrdino & Johnson, 2000). 방기된 주택은 지역 사회의 경제 및 상업 지구에 부정적으로 작용하여, 범죄율을 증가시키고, 토지시장에서 주택 수요를 감소시키는 악순환의 고리를 만든다. 이것은 나아가서 지역 내에 경제적 투자를 막는 부정적인 요소로 작동하기도 한다(Burcell & Listokin 1981 ; Accorrdino & Johnson, 2000 재인용).

이에 따라 서구에서는 주택의 방기가 발생하는 이유는 무엇인지, 어느 지역에서 많이 발생하는지 그리고 주택의 방기로 인해 나타나는 문제점에 대한 해결책은 무엇인지에 대한 연구가 지속적으로 이루어져 왔다.

1970년대와 80년대 영미권의 지리학자들은 도심 쇠퇴단계에서 나타나는 지역의 문제점에 대한 해결방안으로서 젠트리피케이션을 정책적으로 활용했고 적극추진하였다(Lees, 2000). 또한 앞의 절에서 살펴본바와 같이 방기 주택의 발생은 도시 발전단계의 순환 구조 속에 있으므로, 얼마간의 시간을 두고 다시 재개발이 되는 현상으로 규정하였다.

하지만 1990년대 이후부터 이에 대한 다른 해석들이 나오기 시작한다. 우선 지난 시기 도심에서 나타나는 낙후 문제를 해결하기 위해서 젠트리피케이션을 적극적으로 광고하였던 것에 대한 반성이 학자들 사이에서 나타난다(Lees, 2000). 이와 같은 변화와 함께 도심 내 공간을 재개발하기 위해 정부가 정책적으로 젠트리피케이션을 장려해왔던 입장을 바꿔 오히려 지역사회를 보존하는 과정에서 주거환경을 개선하려는 정책이 시행되었다(Levine, 2004).

재개발되기 이전의 쇠퇴단계에서 해당 지역은 일반적으로 슬럼화를 겪고 사회의 하층민에 의해 점유되는 현상이 나타난다. 하지만 이렇게 점유된 지역들이 단순히 쇠퇴를 거듭하는 것이 아니라 도시재개발이 점차 지연되는 상황에서 대안적 개발전략을 통해 새로운 돌파구를 마련하거나 또는 뜻하지 않은 방향으로 지역의 성격과 공간 이용형태가 변화하기도 한다(Metzger, 2010 ; Levine, 2004).

Beauregard(1989)는 재개발을 앞두고 있던 필라델피아의 어느 지역에서 재개발을 추진하려던 개발업자와 토지소유주 그리고 지역정부에 맞서 지역사회를 지키려했던 주민들의 저항의 과정을 통해, 이러한 노력들이 어떻게 재개발을 지연시켰는지를 보여준다. 재개발 계획에 수립되고 지역이 점차 낙후하여 사람들이 떠나간 자리에 외국인들이 들어오면서 한국의 대표적 외국인 커뮤니티로 성장한 이태원(홍승표, 2008; 고민경, 2009)의 사례 등은 재개발이 예정된 쇠퇴 도심 지역의 향후 변화 방향이 일방향적이지 않을 수 있음을 보여준다. 결과적으로 도시가 발전하는 과정을 하나의 순환과정으로 설명한 기존의 도시발전단계론 또는 스미스를 필두로 하는 구조주의적인 접근은 현대 사회에서 나타나는 도시의 변화양상을 다 설명하는 데에 한계가 있다. 따라서, 이러한 변화 양상을 포괄하여 설명할 수 있는 새로운 논의가 필요할 것이다.

제 2절 방기된 공간의 일시적 활용을 통한 대안적 공간 형성

1. 일시적 활용에서 일시성이 가지는 의미

20세기 초까지 공간의 사용에 관한 논의들에 있어 ‘시간’의 개념은 큰 관심의 대상이 아니었다(정혜미, 2013). 예를 들어 1920년-30년대

만들어진 프랑스 모더니즘 정원들의 사례를 살펴보면 시간 보다는 공간적 설계에 중점을 두었던 큐비즘(cubism)적 정원이 부각된다(이상민, 1999; 최혜미, 2012 재인용).

1950-60년대에 이르러 도시 담론에 관한 논의들에서 일시성이라는 시간적 개념에 주목하기 시작한다. 이 당시 일시성의 개념은 일정한 주기를 갖는 한정된 시간을 말한다(정혜미, 2013)(표 II-1] 참고).

[표 II-1] 1950-60년대 도시건축담론에서 인식하는 일시성

건축가	핵심어	내 용
TEAM X ⁶⁾	시간성	· 불변 요소에 대응하는 가변요소로서 변화주기의 일부 · 상대적 개념
요나 프리드만 (Yona Friedman)	사용자	· 자발적으로 행해지는 사용자의 경험
콘스탄트 니위벤허이스 (Constant Nieuwenhuis)	사용자	· 자율적 행위를 바탕으로 고정된 것이 역동적인 것으로 변화해가는 분위기의 일부
베르나르 츠미 (Bernard Tschumi)	이벤트	· 기능과 실제 사용 용도의 불일치

(출처 : 정혜미, 2013, 작성자 재구성)

하지만 근래에 등장하는 일시적 활용에 대한 연구들에서 공간에 대한 ‘일시적(temporary)’이라는 단어가 가지는 의미는 1950-60년대 도시담론에서 인식하는 일시성과는 차이가 있다. 일시성은 temporary라는 단어 그 자체가 가지는 의미에서 볼 때 시간적 개념에서의 단명(短命), 그리고 질적인 개념에서는 어떤 완성의 것에 대한 대용품의 뜻을 가지지만 최근 연구들에서 나타나는 의미는 ‘한시적’ 또는 ‘임시적인’인 것 그 이상을 뜻한다(Temel, 2006 ; 안현진, 박현

6) 팀텐.1956년 근대건축국제회의(Congress International Architecture Modern) 제 10차 회의를 준비하던 젊은 건축가들이 구성하여 활동한 모임

영, 2013).

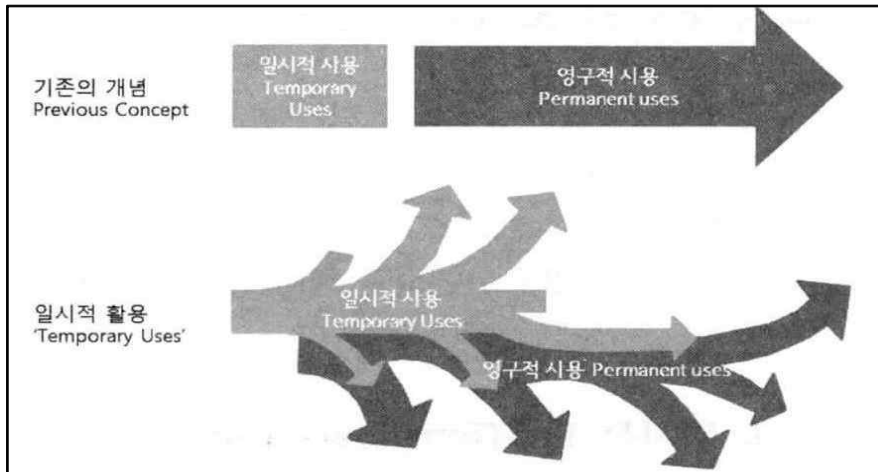
따라서 오늘날의 개념에서 이해할 수 있는 일시적 사용은 시간적인 제한은 갖고 있으나 성공적일 경우 더 오래 지속 될 수 있으며 경우에 따라서는 기존의 계획조차 대체할 수 있는 개념이다(Bishop & Williams, 2012). 실제로 1990년대 이후 베를린의 유희 공간에서 시민들에 의해 나타난 공간의 일시적 사용은 이후에도 여러 사람들에게 의해 끊이지 않고 연속적으로 이어지면서 10년 이상 지속되었다(Colonb, 2012). 캐나다 토론토의 커뮤니티 가든(community garden)사례는 일시적 공간 사용이 지역 사회의 관심과 자발적 참여를 이끌어내어 해당 지역을 기념하는 상징적 공간으로 계속 활용되는 사례를 보여 준다(Irvine et al., 1999). 이 커뮤니티 가든은 이후에 수십 년간 지속되었다.

이러한 것들을 고려해 볼 때 일시적 공간 활용은 중간적, 임시방편적, 이벤트적 성격에 따른 기간의 한정성을 가지면서 동시에 지속기간의 상대적 차이에 의한 기간의 장기성, 행위의 반복성이 있음을 알 수 있다(최혜미, 2012). 따라서 일시적 사용인지의 여부를 판단할 때에는 기간의 길고 짧음, 주체가 공공이냐 민간이냐의 구분, 법적 구속력의 여부라는 개념을 넘어 그 공간을 이용하는 사람 혹은 일시적 공간을 개발, 설계한 사람이 용도를 일시적으로 규정하고 있는지가 우선적으로 고려되어야 한다. 일시적 공간 활용은 횟수에 따라서 일회적이거나 하루나 며칠에 걸쳐 일어 날 수도 있으며, 몇 주, 몇 달, 몇 년이 지속되기도 하고 주기적으로 반복해서 일어날 수 있는 현상이기 때문이다(조현지, 2013).

이와 같은 논의들을 종합해 볼 때 ‘일시적 사용’은 공간에 대한 한시적 이용이지만 그 사용기간이 확정적이지 않으며 경우에 따라 수년까지의 상당 기간으로 확장될 수 있는 공간의 이용 형태로, 이것은

도시의 빈 공간을 사용하여 새로운 공간을 만들어낼 뿐만 아니라 나아가 지속적인 도시 변화를 이끌어내는 공간 사용방식이라고 할 수 있다.

[그림 II-1] 일시적 활용전략의 개념



(출처 : Bishop & Williams(2012) ; 안현진, 박현영(2013) 재인용)

2. 일시적 활용의 사례로서 빈집 활용과 대안적 공간 형성

일시적 활용의 사례는 자투리 토지를 텃밭으로 일구는 커뮤니티 가든, 게릴라 가드닝, 빈 점포를 이용하는 팝업 가게, 거리 축제, 무주택자들이 주거목적으로 주거지를 무단 점유하거나 예술가들이 예술적 목적으로 특정 장소를 무단으로 사용하는 스쿼트(squat) 또는 스쿼팅(squatting) 까지 그 규모와 내용이 매우 다양하다. 기존 문헌에서 다루고 있는 활동들을 유형화 하면 [표 II-2]와 같다.

(출처 : 안현진, 박현영, 2013)

7) 7-8월 사이에 파리의 센(Scine)강변에 만들어지는 인공해변

[표 II -2] 일시적 활용의 유형

유형	구체적 사례
상업적 활용 (Commercial)	팝업 가게, 팝업 음식점
문화·예술적 활용 (Cultural & Art)	거리축제, 임시 전시관, 팝업 극장 팝업 디자인 갤러리
스포츠·오락 활용 (Sports & Entertainment)	파리 플라주(Paris Plage) ⁷⁾ 덤프트럭 수영장, 도심 어린이 스키 강습장 도심 비치 발리볼 코트
커뮤니티 활용 (Community Activity)	커뮤니티 가든(communitiy garden) 커뮤니티 푸드 프로젝트(communitiy food project) 도시문제 토론장
대체주거 활용 Alternative Dwelling	스쿼팅(squatting)

예술가들이 빈집을 주거 목적 및 작업장의 목적으로 사용하는 행위 일종의 스쿼팅과 유사한 형태라 할 수 있다. 스쿼팅에 관한 연구는 크게 두 가지 차원에서 논의할 수 있는데 첫째로 도시 공간에 발생하는 무허가 정착지⁸⁾에 대한 연구 둘째로 예술가들의 스쿼트에 관한 연구가 있다. 도시 내 발생하는 무허가 주택들은 산업구조 변화로 인해 도시로 인구가 집중되고 도시의 정규 노동시장에 편입되지 못한 도시 빈민층들이 소위 판자촌이라고 불리는 무허가 정착지를 형성하면서

8) 무허가 정착지는 국공유지나 사유지를 무단으로 점유하여 거주하는 집단거주지를 뜻하며, 영어로는 squatter settlement, informal settlement, spontaneous settlement 등의 표현이 사용된다. 각 나라마다 관행적으로 쓰이는 표현도 있는데, 우리나라에서는 판자촌, 달동네, 산동네 등의 표현이 사용되었고 동남아시아(싱가포르)에서는 자생적 촌락을 뜻하는 Kampong이 그런 뜻을 나타낸다(김수현, 2011). 제 3세계에서는 40%가 넘는 도시 인구 비공식적 형태의 거주지에 살고 있다(Garr, 1996).

만들어 진다(김용창, 199 ; 정연우, 2010, Brueckner & Selod, 2009). 이러한 무허가 정착지는 비어 있는 공유지(vacant public land)에 많이 형성되는 것으로 알고 있지만 개인 땅을 점유하는 경우도 상당수 있다(Flood 2006; Buckley & JKalarickal 2006; World Bank 2007; Galiani & Schargrotsky 2004; Telia et al, 2007; Brueckner & Selod, 2009 재인용). 빈 집과 빈 땅을 차지하고 들어서 살기 시작한 사람들은 해당 공간에 대한 사용료를 지불하지 않는 비합법적인 거주자이다. 비합법적 주거 공간이라는 지점에서 이것은 해당 토지 소유자와 공간 이용하는 무허가 사용자의 갈등 관계를 발생시킨다. 이와 관련하여 최근의 논의는 무허가 정착지 강제철거, 이와 유사한 사례로 재개발 예정지 세입자 강제퇴거 사태 등과 맞물리면서 주거에 대한 권리 나아가서 도시권(Right to the City) 대한 논의로 까지 확장되고 있는 상황이다(김용창, 2009 ; 변창흠, 2010).

예술가들의 스쿼트는 공간의 사적 소유권을 그릇된 공간 의식으로 부정하고 공간에 대한 소유의 개념 대신 ‘사용’의 개념을 주장하면서 토지, 건물, 빈터, 주거지, 창작실 등에서 벌이는 점거 행위는 일컫는다. 이러한 흐름은 1960년대 이후 본격적으로 나타났는데, 노동자 계급이 처한 주거문제에 대해 계급에 대한 보편적 차원의 논의를 넘어 다차원적 접근이 필요하다는 인식에서 시작되었다(김강, 2008).

한국사회에서도 2000년대 들어서면서 일부 예술가들을 중심으로 스쿼트 활동이 펼쳐졌고 이를 통해 예술가 활동이 대중에게 알려지게 되었다. 노숙인들이 삼일 아파트 일부를 점거하는 행위를 통해 이곳을 노숙인 생산공동체로 만들었던 ‘더불어 사는집’의 2004년 스쿼트이나, 빈곤연대활동가들과 노숙인들이 구(舊)서울역사를 점거하고 자체 프로그램을 진행시킨 ‘세계 빈곤 첼페의 날’의 2006년 스쿼트의 사례(김강, 2008) 이 외에도 「오아시스 프로젝트」⁹⁾로 대표되는 예술가 스쿼

(squat)은 예술가 스콧을 통해 사회문제에 개입하고 이에 대한 대안을 마련하는 사회 운동가로서 예술가 활동의 한 형태를 보여준다.

이와 관련하여 조지훈(2014)은 ‘콜트콜텍’ 공장점거가 가지는 의미를 다음과 같이 해석하였다. 콜트콜텍은 원래 악기를 제조하던 공장이었으나 공장주에 의한 일방적으로 공장이 폐쇄된 이후 예술가와 노동자들이 연대하여 공장을 점유하고 다양한 예술 활동을 펼치는 것으로 시작되었다. 이 활동은 예술적 실천을 통해 콜트콜텍 공장 노동자 사태에 대한 사회의 관심을 불러일으켰다는 점에서 예술이 사회문제에 대해 미칠 수 있는 영향력에 대한 단서를 보여 주었다. 비록 예술가 스콧에 대한 연구는 아니지만 이와 유사한 형태로써, 도시 공간에서 나타나는 공공부문에 의한 일방적 도시 공간 조성에 대해 저항하는 시민들의 자발적 저항운동을 통해 대안적 도시 공간의 실천의 가능성을 제시한 황진태(2010)의 연구 등도 대안적 공간사용에 대한 시사점을 제공한다.

현재 정릉동 빈집에 입주해 살고 있는 예술가들의 일시적 공간 사

-
- 9) 방기된 빈 건물을 예술 스콧을 이용하여 재생하려는 목적으로 시작된 프로젝트로 김윤환, 김강 두 사람에 의해 제안되었으며, 2004년 목동 예술인회관을 점유한 행위에서부터 시작되었다. 당시 목동 예술인회관은 한국문화예술인단체총연합(이하, 예총)이 국고보조금을 통해 예술인들의 창작환경과 복지를 위해 ‘예술인회관’을 건립한다는 취지로 1996년 800억 원 규모로 착공되었다. 그러나 165억 원의 정부 보조금이 우선 지급되었음에도 불구하고, 건물은 1998년 공사가 중단된 채 2004년까지 약 7여 년 동안 도시의 흉물로 도시 한복판에서 있는 상태가 되었다. 당시 예총은 IMF, 건설사 부도위기, 국고보조금의 부족 등을 공사 지연의 이유로 들었다. 오아시스는 목동 예술인회관이 “예술과 예술인을 빙자해서 관변단체인 예총의 임대사업이라는 불순한 의도 아래 추진되었으며, 경제 위기 및 사업자의 비리로 파행을 거듭하다가 예술과 국고보조금의 의미를 퇴색시킨 ‘상징적인 빈 건물’이라는 점”에 주목했고, 2004년 6월부터 무료로 분양하여 작업실을 사용할 예술가들을 모집하여 그해 8월 15일 옥상으로 진입하여 건물을 점거하였으나 경찰의 투입으로 13시간 만에 종료된다. 이후 이에 동참하는 다수의 예술가들이 상호간에 네트워크를 형성하여 2005년에는 마로니에 공원에 비어 있는 문화예술위원회의 소유 건물은 한 달 간 점유했던 「동숭동 프로젝트」, 홍대 앞 유흥가 공터에 대형천막을 설치하여 ‘삶의 공간’이자 ‘예술의 공간’으로 만들고자 했고, 구청은 이를 6개월간 불허했다. 프로젝트 참여자들은 허가를 받기 위한 합법적인 노력을 기울였다는 명분을 가지고 거리에 텐트를 치고 「예술포장마차」를 설치하였다.

용행위에 대한 이해는 위의 사례들을 통해 몇 가지 의미를 얻는다. 우선 정릉골에 입주한 예술가들은 도심지의 비싼 작업장의 주거 임대료 때문에 싼 곳을 찾아 들어왔다는 특성을 가진다. 비록 대부분의 경우 임대료를 지불하는 합법적인 방법을 통해 거주하고 있으나 도시 공간에 방기되어 버려진 빈집을 점유하여 공간을 자유롭게 바꾸고 활용하는 모습은 도시 무허가 정착민이 도시 공간속에서 자신의 거주 공간을 확보하는 것과 유사하다. 또한 예술가들이 이 지역에 거주하면서 펼치는 다양한 예술 활동이 지역 사회에 미치는 영향력이라는 측면에서 예술과 스콧이 가지는 의미와도 비교해 볼 만한 지점이 존재한다.

정릉 예술가들의 빈집 사용은 비싼 임대료 때문에 도심지역에서 쫓겨나 재개발이 예정되어 버려진 공간, 그리고 재개발 계획이 여전히 진행 중이어서 언제 쫓겨날지 모르는 불안정한 장소에 입주한 예술가들이 자신의 주거지와 창작공간을 꾸며 자유롭게 살아가고 또 다양한 예술적 창작 활동을 펼치는 곳이다. 이러한 행위는 빈집을 단순히 버려져 있던 철거대상의 공간에서 사람이 거주하고 새로운 창작활동이 이루어지는 공간으로 변모시킨다. 또한 이러한 예술가들의 활동은 다양한 계층의 사회적 관심과 빈집을 둘러싸고 있는 지역 사회에 실제적 변화를 불러일으킬 가능성이 존재한다. 따라서 우리는 이러한 행위가 실제 지역 내에서 어떻게 작동하고 또 이 속에 어떻게 대안적인 공간이 만들어지는지 면밀히 검토할 필요가 있다.

제 3절 자발적 행위자로서 예술가의 빈집 점유 행위가 지역에 미치는 효과

1. 자발적 주체에 의한 일시적 활용과 지역 의제(agenda) 설정

일시적 활용에 관한 앞서 많은 연구의 사례에서 보는 바와 같이 일시적 활용은 개인적 활동 주체들에 의해 이루어진다. 그리고 이러한 행위들의 동기는 행위자들마다 매우 다르다. 사회에서 주변부적인 생활방식을 가진 사람의 공간 활용 행위, 이곳에서 일어나는 비공식적 경제활동, 예술가들에 의한 여러 가지 실험, 공공공간에 대한 논의를 위한 여러 가지 시도와 변화들, 이러한 다양한 활동들은 해당 공간에 사회 문화적 충동을 만들어 낸다. 그리고 이렇게 만들어지는 도시에 대한 생생한 표현들은 기존의 도시 계획이나 정부 정책에 대한 반대 입장을 표방한다(Groth & Corijn, 2005).

후기 산업사회 도시에서 도시의 재구조화과정은 도시 내부 공간의 상업화(commercialize), 공간기능에 대한 동일화와 공간에 대한 통제라는 1차원적인 논리에 초점을 맞춘다(Groth & Corijn, 2005). 일시적 활용을 하는 자발적 주체들은 이 공간 지배담론에 대한 저항의 메시지를 심는 등의 방식으로 저항의 공간을 시각화하고 때론 기존 담론에 대한 대안을 제시하기도 한다.

앙리 르페브르(Henri Lefèbvre)의 ‘차이의 공간(differential space)’과 ‘정치적 투쟁의 공간(space of political struggle)’의 개념, 앤서니 기든스(Anthony Giddens)의 구조화 이론(structuration theory)등은 일시적 공간 사용의 주체들이 사회적 네트워크 및 집단적 협상의 과정을 통해 기존의 이해관계자(stakeholders), 행위자(agents), 공간에 대한 의사결정 주체와 상호작용하여, 궁극적으로는 의사 결정 과정에 영향을 주는 과정을 보여준다(Andres, 2013).

일시적 공간 활용을 통한 의제 설정의 사례 연구로는 베를린, 브뤼셀, 헬싱키 세 도시에서 나타나는 일시적 활용에 대한 비교를 연구를 통하여 일시적 활용이 어떻게 해당 공간에 대한 관심을 불러일으키고

의제를 설정(*agenda setting*)하는지를 살펴본 Groth & Corijn(2005)을 들 수 있다. 이 연구는 세 도시에서 일어나는 일시적 활용과 관련하여 활동의 지속성, 활동의 진행과정에서 새로운 주체의 지지와 참여, 참여의 확대에 따른 정부의 관심증가, 공간에 대한 정부와의 정책협상 과정 등에 대해 연구함으로써 일시적 공간 활용이 지역 정책에 영향을 미칠 수 있는 예를 제시하였다. 특히 가장 성공적이라고 평가하고 있는 베를린의 사례를 통해서 공간을 사용하고 있는 행위자들이 도시 계획과정에 영향을 주기 위한 협상과 타협을 하는 과정에 전문적 활동가들의 지원 및 이를 지지할 수 있는 이해관계자 집단의 지원이 필수적임을 지적한다.

그 외에 캐나다 토론토의 알렉스 윌슨(Alex Wilson) 커뮤니티 가든 조성(Irvine, 1999), 유럽 폐산업시설을 문화 예술공간으로 활용한 사례(박신의, 2010) 등은 일시적 활용이 단순 해당 공간의 사용 방식에 대한 논의를 넘어서 도시계획과 도시 경관, 청소년교육, 노동 및 고용, 저소득 주거지의 문제 등 사회 전반의 문제에 대한 관심으로 확대되는 과정을 보여준다.

암스테르담의 스콧을 중심으로 하여 이루어진 저렴한 주택(*affordable housing*)의 공급을 확대 운동은, 이러한 행위들이 사회적 부정의(*injustice*)에 대한 사회 구성원들의 인식을 확산시키고 이후 스콧터들이 활발히 활동할 수 있는 사회적 인프라를 만들어내고 있음을 보여준다(Colomb, 2012). 기존에 갖추어진 일시적 활용의 유산이 지속적으로 축적되어 이후에 이루어지는 활동에 긍정적인 영향을 끼치는 또 다른 하나의 사례로 볼 수 있다.

앞서의 사례들과 같이 일시적 활용은 비록 소규모의 프로젝트로 시작하지만, 그 효과는 일시적 활동이 일어나는 그 장소뿐만 아니라 그 지역 전체로 퍼져나간다. 행위자들이 활동가들의 행동이 퍼져나가는

것은 주로 이들의 네트워크를 통해 이루어진다. 따라서 대부분의 일시적 활용가들에게 주요한 자원은 돈이나 지위가 아니라 사회적 네트워크이다(Urban Catalyst, 2003 ; 안현진, 박현영, 2013). 네트워크를 통해 관심이 확장되면 가까운 장소 혹은 유사한 장소에 또 다른 일시적 활용을 이끌어내며 파급효과를 발생시키고, 나아가서 이것은 장소와 공간을 둘러싼 이해관계자들에게 영향을 미친다.

일시적 활용가들의 활동이 지속되면서 공간에 대한 영향력이 커지게 되면 필연적으로 해당 공간을 두고 사용자와 이해관계자간 협상의 과정이 발생할 것이다. 그리고 이러한 협상의 과정은 효과적인 도시 개발이라는 관점에서 오늘날 공공-민간 부문의 파트너십이라는 새로운 협의의 방식으로 매우 두드러지게 나타난다(Groth & Colin, 2005). 이것은 정부가 일시적 활용에 점차 주목하는 한 가지 배경이 된다.

본 연구에서는 이러한 점에 주목하여 정릉골에서 일어나고 있는 예술가들의 빈집 주거 현상을 살펴볼 것이다. 중점적으로 살펴볼 것은 예술가 네트워크를 통한 예술가들의 입주 증가 및 정릉생명평화마을로 이름이 알려지면서 20-30대 젊은이들이 입주한 현상, 그리고 이들을 중심으로 행해지는 다양한 지역 내 활동들이 지역에 관한 문제, 특히 재개발과 관련한 논의에 어떠한 영향을 미쳤는지를 검토해 볼 것이다.

2. 일시적 활용과 도시 재생 전략

일시적 활용 전략은 계획가가 지역의 문제를 해결해주기를 바라기 보다는 스스로 해결하는 태도(Do-it-yourself)를 지향한다. 이는 개발이 중단되거나 저이용 되어 관리비용만 증가하고 있는 부동산을 소유

한 시민들, 그리고 저렴한 자본으로 도시의 빈 공간을 활용하고자 하는 시민들에 자발적 활동으로부터 시작된다. 이 때 정부는 추가적으로 재정적인 부담을 거의 하지 않지만, 일시적 활용이 일어나는데 방해가 되는 법적 규제가 존재할 경우 이를 완화하고 일시적 행위를 허용해주기도 한다(안현진, 박현영, 2013). 정부의 입장에서 볼 때 이와 같은 공간 이용형태는 최소한의 투자비용을 통해 공간 관리효과를 극대화 할 수 있다는 점에서 매우 매력적인 공간 활용 전략이 될 수 있다. 한편 소규모로 이루어지는 일시적 활용은 시행착오를 반복하면서 더욱 발전된 결과를 이끌어낼 수 있고(Temel, 2006)이것은 곧 점진적 계획(Incremental Planning)과도 연계하여 이해할 수 있다.

최근 이와 같은 논의들이 확장되어 나타난 것이 ‘전술적 도시론(Tactical Urbanism)’이다. 전술적 도시론은 도시 계획에서 장기 프로젝트에 따른 비용 및 위험부담을 줄이고, 님비(NYMBY)현상과 같이 계획진행 중 발생할 수 있는 여러 가지 부정적인 상황들을 방지하고자, 계획의 규모를 줄이고 주민참여를 활성화하는 형태의 시도로서 북미에서 처음 제시되었다(Lydon 등, 2012; 안현진, 박현영, 2013 재인용).

전술적 도시론에 따라 진행되는 프로젝트들은 정부의 허가를 받은 것부터 허가 없이 시행되는 것들까지 매우 다양한데, 대부분 허가가 없이 시민에 의해 자체적으로 시행되는 것들이다. 이와 같은 자체 시도가 성공을 이루어 정부가 승인한 프로젝트가 되기도 하고 지속성을 가지고 추진하기도 한다¹⁰⁾(안현진, 박현영, 2013).

한편 민간의 자발적 참여를 통해 지역 공간을 변화시키고 이를 지

10) 전술적 도시론과 관련한 북미의 사례들을 살펴보면 대체로 가로, 구역(block), 필지 단위의 도로, 공터, 빈 건물 등에서 진행된 프로젝트들로서, 구체적으로는 지역을 비포장으로 바꾸기(Depave), 잡초에 색칠하게, 폐가구를 활용해 만든 의자를 공공공간에 배치하기 등 발상의 전환을 통한 아이디어들을 사용한다.

원발전 시켜 지역을 변화시키려는 전략은, 문화예술을 통한 도시재생 전략과도 관련이 깊다. 문래동 예술단지를 대상으로 한 이영범, 최순복(2012), 윤지환(2010)의 연구는 관련 산업의 쇠퇴로 대부분의 업체들이 빠져나간 철제상가 지역에 예술가들이 들어가 작업 공간 및 전시장으로 활용하면서 지역을 재활성화하는 과정을 보여준다. 이후 문래동은 예술장소로서 새로운 공간성을 획득하고 이후 예술가와 주변상인들과의 협력을 통해 문화예술단지를 조성하는 등 지속가능한 지역 재생의 한 사례로서 꼽힌다.

최근 다방면으로 시행되고 있는 지역 재생 사업에서 가장 핵심이 되고 있는 ‘마을만들기’운동의 경우에도 전술적 도시론 및 문화예술을 매개로한 지역 재생 전략과 상당부분 공통된 접근을 가진다. 해당 지역 내 방기된 집들을 새롭게 꾸며 카페, 주민 모임장소, 도서관 등의 공공장소로 탈바꿈시키고(김현민, 2014) 이런 공간들이 지역 커뮤니티 거점으로 활용되면서(남지현, 2014) 지역사회의 커뮤니티가 새롭게 활성화된다. 담벼락에 벽화를 그리거나 마을축제를 열기도 하고, 예술 공방, 지역 라디오, 공부방, 공공쉼터를 꾸미는 등 지역 주민의 자발적 노력이 선행되고 여기에 더한 각종 사회조직과의 연대활동, 정부의 지원 등이 이어져 기존의 철거형의 도시 재개발이 아닌 대안적 지역 재생을 이루는, 새로운 지역 거버넌스 전략을 보여준다는 점에서 그 의미를 찾아 볼 수 있다.

이러한 논의를 종합해봄으로써 본 연구에서는 정릉골에서 행해지는 예술가 중심의 문화예술 및 지역 커뮤니티 활동, 그리고 대외적 네트워크가 어떻게 작동되는 지를 알아보고 그것이 지역 사회에 어떠한 영향주고 있는지를 살펴보고자 한다.

제 4절 논의의 종합

앞서 장에서는 도시 내 빈공간의 일시적 활용에 관한 여러 가지 활용 사례들을 살펴보고 그것이 지역사회에 미치는 영향으로서 도시 개발 전략을 비롯한 지역의 공간 사용에 관한 의제 설정(agenda setting)에 관여하고 나아가 여타 사회문제들에 대한 지역 사회의 관심을 불러일으키는 기능을 할 수 있음을 확인하였다. 또한 한편으로 이와 같은 공간이용 형태는 지역재생 전략과 결합하여 기존 도시계획에서 추진하던 형식의 도시 계발이 아닌 대안적 도시 개발전략으로서 문화예술 전략 및 커뮤니티 자원을 활용한 지역 재생 전략과 결합할 수 있음도 확인하였다.

본 연구에서는 일시적 활용의 사례로서 도시재개발 예정지인 정릉3동 정릉골에 버려진 집들에 이주하여 살고 있는 예술가들을 연구의 대상으로 삼았다. 이들이 정릉골의 빈집을 꾸며 새로운 집과 작업장으로 사용하는 행위는, 재개발 예정지로 많은 사람들이 떠나고 또 언제 사라질지 모르는 도시의 유휴공간을 점유하는 일시적 활용의 한 사례이다. 또한 이들이 이 지역에 거주하면서 행하는 다양한 예술적 활동들 또한 일시적 활용에 포함된다고 할 수 있다.

예술가들의 지역 입주는 이후 예술가네트워크를 통한 신규인원의 지역 내 입주를 더욱 촉진하였고, 이 지역에 대한 관심의 증가는 20-30대 젊은 인구의 유입을 촉발하였다. 예술가들을 중심으로 해서 이루어지는 마을축제, 마을게스트하우스운영, 외부활동가들과의 연대 활동은 일시적 활용이 확장되어 가는 과정으로 평가할 수 있다. 이와 같은 이해에 따라 정릉골에서 행해지는 예술가들의 ‘일시적 활용’이 지역에 어떤 변화를 가져오는지 또 정릉골이 당면하고 있는 지역 재개발의 논의에 어떠한 영향을 미칠 수 있을지를 알아보고자 한다.

제 3장 연구지역 특성

[그림 Ⅲ-1] 정릉 3동 위치



서울시 성북구 정릉 3동에 위치한 정릉골은 1960년대 이후 이 지역에 모여든 사람들의 무허가 정착지로부터 형성된 마을이다. 이후 역사적 변화 과정을 거치면서 현재 무허가 건물은 거의 남지 않게 되었다. 이 지역은 과거 국립공원 지역으로 개발제한구역으로 묶여 있어서 상당기간 동안 개발에 이루어지지 못하여 매우 낙후한 동네였으나, 2003년 3월 8일부로 국립공원이 해제되고 예는 같은 해 11월 10일 서울시의 「도시관리계획 결정(지구단위계획구역) 및 변경(개발제한구역해제)」에 따라 개발제한구역에서 해제되고 2006년 서울시의 「제1종 지구단위계획구역변경 및 지구단위계획」에 따라 재개발 예정지로 선정되면서 상당한 주목을 받게 된다. 하지만 이후 계속되는 계획변경, 주민의 합의 도출 실패로 2014년 11월 현재까지 「주거환경관리사업」추진 여부는 확정되지 않은 상태이다. 아울러 2008년 특별경관관리지역 시범사업지정 지역으로 선정되면서 주택 개보수가 어렵고 시설은 더욱 낙후하면서 현재는 상당수의 집들이 방치되어 빈집이 다수

분포하고 있다.

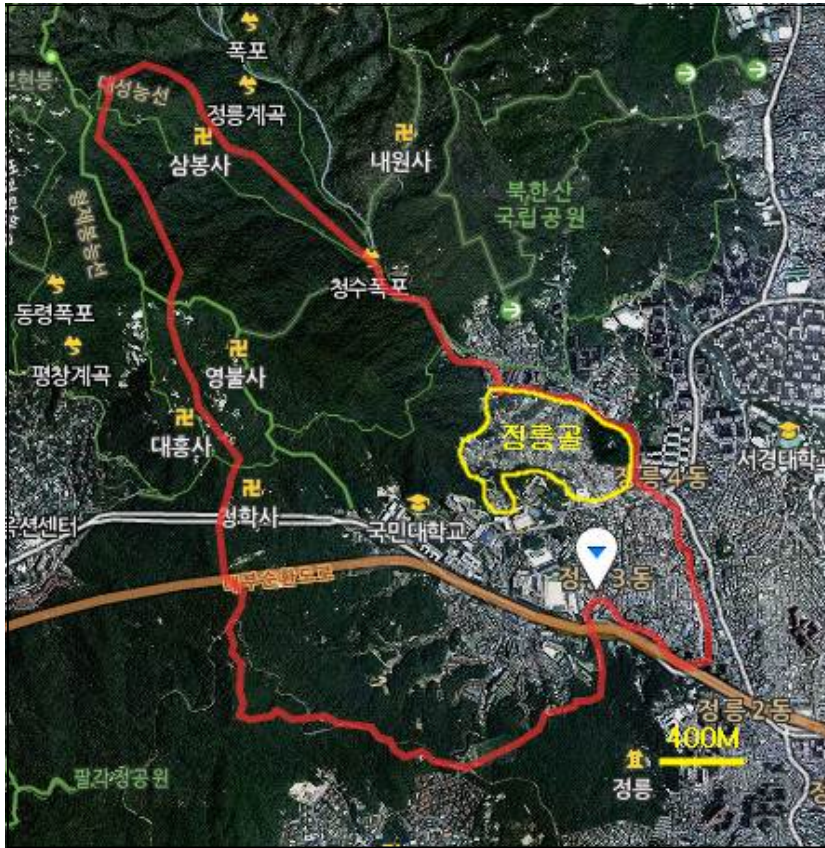
제 1절 정릉골의 자연환경과 인문환경 특성

본 연구에서 다루고 있는 정릉골은 정릉 3동 757번지 일대로 남북으로 비교적 길게 자리 잡고 있는 정릉 3동의 동북쪽에 위치한다. [그림 III-2]에서 볼 수 있듯이 정릉 3동의 북쪽과 서쪽은 북한산 국립공원과 접해 있어 대부분의 지역이 임야를 이루고 있고, 실제 사람들이 많이 거주하는 곳은 동남쪽에 위치한 정릉골과 정릉골의 서남쪽에 있는 배밭골, 정릉시장 주변 지역¹¹⁾이다. 정릉골의 면적은 203,965㎡이며, 국공유지는 34.18%, 사유지는 65.82%이다.

정릉골은 북한산 자락과 면해있어 구릉성 지형에 경사도가 상당하고 건축물의 분포나 도로 형태가 달동네와 비슷하여 상당수의 길에 차량이 진입하기 어렵다. 이 지역은 지난 수십 년간 건물의 신축이나 기존건물의 재건축, 증축이 거의 이루어지지 않았고, 예전에 논밭으로 사용하던 토지들도 상당수 보존되어 있다. 마을의 너른 평지에 공동 텃밭이 2곳 크게 자리하고 있으며, 집집마다 텃밭과 화단을 가꾸는 집들이 많고 마당에 개를 키우는 집들도 상당해서 도시 속에 전원적 풍경을 그대로 간직하고 있는 지역이다. 정릉골에 거주하는 노인들은 텃밭에서 가꾼 농작물은 정릉시장에 팔아서 생활비로 사용하기도 한다. 차가 많이 다니지 않고 서북쪽으로 북한산을 면해 있는 탓에 더욱 조용한 분위기를 간직하고 있는 지역이다.

11) 이곳은 조선시대부터 손씨들이 모여살았다고 해서 손가정이라고 한다(김현경 등, 2009).

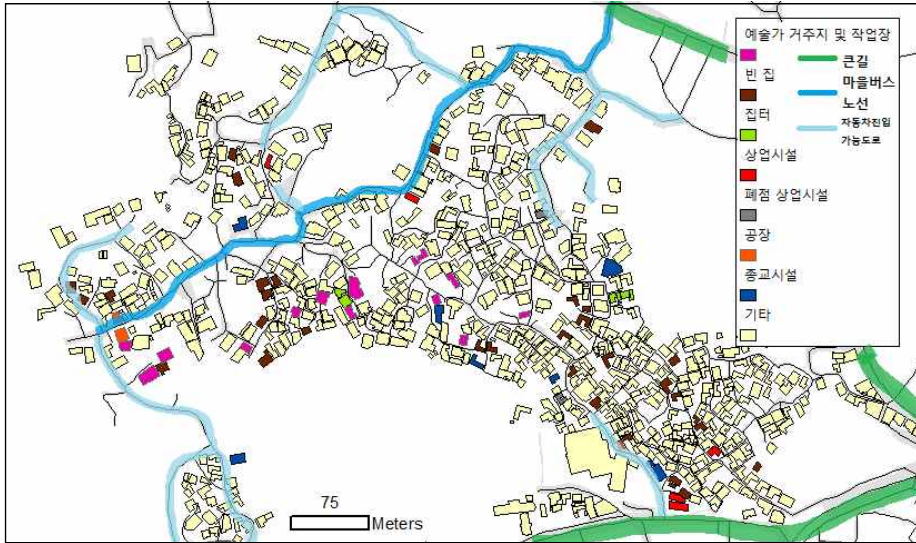
[그림 Ⅲ-2] 정릉 3동 및 정릉골



이렇게 과거의 경관을 그대로 보존하고 있는 것과 동시에 한편으로는 재개발 논의가 생긴 이후 지역 내 빈집들이 많이 생겨나면서 낙후 지역이라는 이미지를 동시에 가진다. 실제로 이 지역은 각종 사회적 인프라가 상당히 부족한데 대표적인 것이 도로가 잘 갖추어져 있지 않다는 점이다.

[그림 Ⅲ-3]에서 보면 정릉골에 나 있는 길은 마을 한가운대를 통과하는 마을버스 노선과 몇몇 큰길을 제외하면 대부분 언덕과 좁은 골목길로 이루어져 차가 다닐 수 없다. 또한 도시가스 공급이 제한되어 있어 대부분의 가정에서는 겨울철 난방을 위해 연탄, 기름, 전기보

[그림 Ⅲ-3] 정릉골 도로 및 시설물 현황



(자료 : 작성자 현지 조사 후 정리)

일터를 이용한다. 이러한 상황을 반영하여 주민들은 정릉골을 ‘5무(無) 지역’이라고 부른다.

“정릉골에는 없는 게 정말 많다. 우리는 정릉골을 5무(無)지역이라고 부른다. 첫째, 도시가스가 없다. 사람들은 기름이나 연탄을 떼고 산다. 겨울이면 난방비 부담이 정말 크다. 도시가스를 설치하고 싶어도 이 동네가 달동네처럼 길도 얇혀 있고 복잡해서 어렵다. 둘째, 소방도로가 없다. 이 좁은 도로에 소방도로가 어떻게 있겠는가? 언덕에 집들이 다닥다닥 붙어 있다. 공영주차장도 없고, 어린이집도 없고, 이곳에는 주민복지시설이 전혀 없다.”

(남, 45세, 지역주민)

정릉골에 분포하고 있는 건축물의 용도를 살펴보면 주거용 건물이

546동이며 비주거용 건물은 21동에 불과하다. 상업용 건물은 모두 5개이지만 실제 남아있는 상업 시설은 현재 3개이다. 9개 동은 종교시설인데 3동은 교회, 나머지 6동은 사찰이다. 교회는 비교적 큰길가와 가까운 정릉골 외곽이나 평지에 입지해 있으며, 사찰은 정릉골 외곽 북한산과 면해 있는 지역이나 정릉골 내부 구릉지에 입지해 있다. 그 외에 제조업체가 3개 위치해 있는데 그 중 두 곳은 작업용 목장갑을 제조하며 한 업체는 금속가공업체이다. 그 외에 창고로 사용되는 곳이 2동이며 또 다른 2개동은 국민대학교 부지에 속해있는 건물이다. 대부분 주거용 토지이고 마을 자체가 북한산과 가까워 도시 속에 농촌의 경관을 그대로 옮겨 놓은 것 같은 분위기를 가지고 있다.

정릉골에는 외지에서 온 사람들이 많이 거주 한다. 정릉에서 40년을 거주하고 15년째 통장을 맡고 있는 H 에 따르면 정릉골에는 영남 출신이 약 30% 충청도 출신이 약 14%, 전라도 출신이 약 13% 거주하고 있다. 또한 정릉골에 거주하는 사람들은 가옥주보다는 세입자의 비율이 매우 높게 나타난다. 2012년 성북구에서 조사한 정릉골 세입자 비율을 살펴보면 총 1,237세대 2,689명 중 세입자세대는 930세대 인구수는 1,974명이며 가옥주세대는 307세대 인구수 715명으로 세입자가 전체 인구의 73.4%의 해당한다. 정릉골에 거주자 중 세입자가 많은 이유는 재개발 지역 지정 이후 원주민의 이탈과 함께 빈집이 증가했고 이와 맞물려 월세가 저렴하여 새로운 세입자가 정릉골에 다수 유입했기 때문이다.

실제로 답사와 인터뷰를 통해 대략적으로 조사한 정릉골의 월세 및 전세의 시세는 [표Ⅲ-1]과 같다. 임대되는 주택의 경우 대부분 방 2개 혹은 3개의 집들이 많으며, 월세의 경우 대체로 보증금은 100-200만원 월세 10-20만원 내외를 이룬다. 전세의 경우 대부분 1000만원 내외에서 가격이 형성된다.

[표 Ⅲ-1] 정릉골 전·월세 시세

순번	구분	구조	임대료(만원)
1	월세	방 2	보증금 100 월세 20
2		방 3	보증금 500 월세 25
3		방 2	보증금 100 월세 15
4		방 3	보증금 100 월세 20
5		방 3	보증금 100 월세 10
6		방 2	보증금 200 월세 15
7		방 2	보증금 없음 월세 20
8	전세	방 3	1500
9		방 2	550
10		방 2	1000
11		방 3	1000
12		방 3	700
13		집 2채(방 3/3)	2000
14		방 4	1200
15		방 2	1000

(자료 : 작성자 현지 조사 재정리)

지금까지 대략적으로 살펴본 정릉골의 자연환경과 인문환경을 통해 정릉골은 서울이라는 대도시의 한 복판에 있으면서도 개발과정에서 소외되어 낙후한, 그러면서도 도시 속에 전원적 삶의 모습을 동시에 간직하고 있는 지역임을 알 수 있었다.

후에 5장에서 보다 자세히 서술하겠지만 정릉골에 대한 낙후된 지역이라는 이미지와 전원적 삶의 모습을 간직하고 있는 지역이라는 두

가지의 서로 다른 견해는 재개발과 관련한 주민 내부의 의견 분화 및 정릉을 대하는 외부인들의 태도에 영향을 끼치는 중요한 요소로 작용한다.

제 2절 정릉골 형성 과정

1950년대만 해도 현재의 경국사가 정릉의 끝자락으로 정릉골은 사람이 살지 않는 동네였다. 그나마 지금 고려사대부속중학교와 고등학교 근처에 서라벌 주택이라는 곳이 있었는데, 그곳이 그 주변에서 가장 오래된 주택단지였다. 원래 삼각산으로 이어지는 능선길이 유일한 마을의 길이었던 정릉 3동에 지금과 같은 모습의 가로망이 형성된 것은 1960년대 이후 사람들이 정릉 3동으로 모여들기 시작하면서부터 이다(김현경 등, 2009).

정릉골은 복숭아골이라고도 하는데, 사람들이 거주하기 이전 이곳이 복숭아밭이었기 때문이다. 그리고 한 때 포도밭도 있었다고 한다. 복숭아밭은 지금모두 없어져 주택이 들어섰지만 아직까지 마을중앙에는 과거 복숭아 과수원으로 쓰던 곳이 남아 있어 마을 텃밭으로 사용하고 있다.

정릉골 지역은 이전에는 모두 국유지였고 건물을 지을 수 없던 지역이었다. 그러다가 1960년대와 70년대 청계천 철거민들이 다수 들어와 국유지에 천막을 짓고 철거와 짓기를 반복하면서 만들어졌다. 사람들이 점차 늘어나면서 일부 사람들은 구청공무원들에게 뒷돈을 쥐어주면서 집을 짓고 살기 시작했다.

“여기는 복숭아밭이자 일단 국유지여서 옛날에는 건물을 못 지었어. 그래도 당시 구청 공무원들에게 지금 돈으로 해서 20에서 30만원 주면 건물이 섰지”

(지역주민, 76세, 남)

1969년에 이주하여 40년 넘게 거주한 C는 당시 상황에 대해 이렇게 이야기한다. C는 시골에서 서울로 올라와 공사판에서 임노동을 해서 먹고 살았었다. 자녀가 7명이나 되다보니 집을 구하기도 어려웠는데 정릉골에 곳곳에서 올라온 사람들이 많이 모여 살고 있다는 얘기를 듣고 이곳으로 왔다고 한다. 당시에 정릉골에 있던 집들은 대부분 짚이나 ‘루뽕’이라는 검은색 장판지를 지붕을 올려 만들었다. 처음에는 C의 가족들도 루뽕을 지붕삼아 살았다. 하지만 정릉골의 생활도 쉬운 것이 아니었다. 무허가로 살다보니 구청직원들의 단속이 가장 문제였다. 아침이면 구청 직원들이와서 집을 부수고 자재를 거두어가기 일쑤였다. 돈이 제법 있는 사람들은 구청직원들에게 뇌물을 주고 집을 지을 수 있었다. 당시 정릉골의 땅은 대부분 국유지나 사유지였기 때문에 그 사람들도 결국은 뇌물을 쥐어주고 남의 땅에 무허가로 집을 지은 것이었다. C도 살림이 조금 나아진 다음에야 구청직원들에게 돈을 쥐어주고 제대로 된 집을 지을 수 있었다.

G는 사람들이 한창 많이 들어와 살았던 1970-80년대 만 해도 대단한 사람이 많이 살던 지역이었다고 당시를 기억한다. 소설가 박경리는 <토지> 1, 2권 집필과 출간을 정릉골에서 했다. 당시 박경리가 살던 앞집에 아직까지 살고 있는 G는 토지를 출간할 당시 책이 너무 잘 팔려서 직접 정릉골까지 와서 인쇄본 도장을 찍어갔는데, 너무나 바쁜 나머지 앞집에 살던 본인에게까지 도장찍는 일을 부탁했다고 한다.

장군의 아들로 유명한 김두한 또한 정릉골에 살았는데, 김두한이 살던 시절에는 때때로 김두한의 부하들과 무허가 판잣집을 철거하러 온 공무원들의 싸움이 붙기도 했다고 한다. 이 당시의 정릉골은 서울에서 부유층이 산다는 동네로 인식되어 관료들도 많이 들어와 살고 연예인들도 꽤 사는 동네였다고 한다(지역주민 H 인터뷰).

1980년대를 넘어가면서 정릉에 변화가 나타나는데, 전두환 정권 시기에 이르러 정부는 정릉골에 무허가 주택을 짓고 사는 사람들에게 대지를 불하해 주는 정책을 펼치게 된다. 당시 이와 같은 정책을 펼쳤던 이유는 1986년 아시안 게임과 1988년 서울올림픽을 앞두고 서울을 방문한 외국인들에게 서울의 발전한 도시 이미지를 보이기 위해서였다. 이 때 많은 사람들이 정부로부터 토지를 불하받아 새로 집을 지었다(지역주민 J 인터뷰).¹²⁾

[표 III-2] 정릉골 주택 허가유무 현황(2012)

구분	합계	허가	무허가
총수(동)	567	527	40
비율(%)	100.00	92.97	7.03

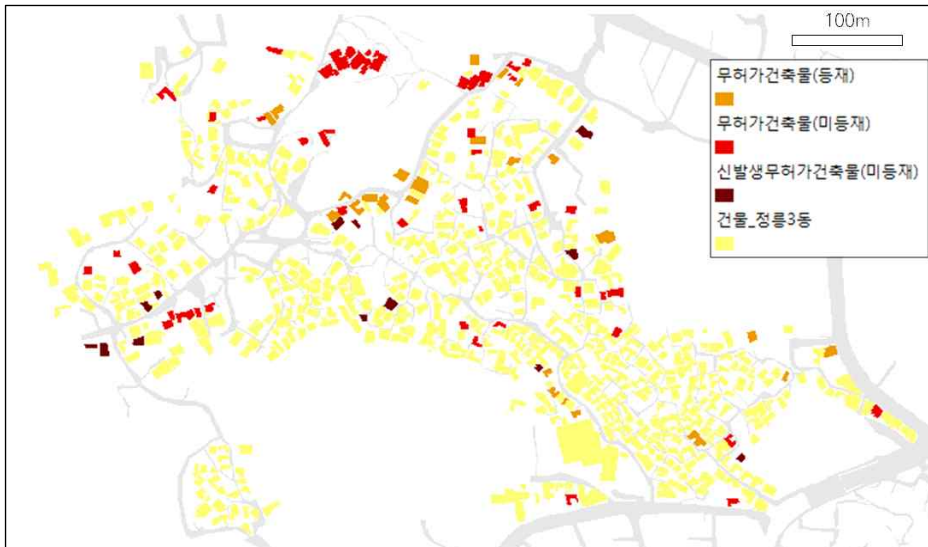
(자료 : 성북구청 내부 자료 토대로 재정리)

1986년에 이르러서는 아예 약식으로 수수료만 일부 내고 건물등기를 받아 건물을 소유할 수 있게 되면서 상당수의 건축물들이 무허가의 지위를 벗어나게 된다(지역주민 G 인터뷰). 정릉골은 처음에는 무허가 정착지로 형성된 마을이었으나, 이와 같은 역사적 변화의 과정을 거치면서 현재 남아 있는 무허가 건축물은 매우 소수이다. 2012년

12) J는 이 당시 지금돈으로 약 2,400원 정도에 해당하는 돈을 내고 토지를 불하받았다고 한다.

기준 정릉골의 건축물 허가유무 현황은 [표 Ⅲ-2], 무허가 주택의 분포는 [그림 Ⅲ-4] 과 같다.

[그림 Ⅲ-4] 정릉골 무허가 주택 분포(2012)



(자료 : 성북구청 내부 자료 토대로 재정리)

1980년대 토지 불하로 많은 수의 주민들이 합법적인 거주민의 지위를 갖게 되었지만 이후 에도 정릉골은 계속해서 개발제한구역으로 묶여 있었다. 정릉골은 둘러싼 정릉 2, 4동이 재개발 되어 아파트가 들어서고 주거환경관리 사업 등이 시행되고 있는 상황에서 정릉골도 2003년 국립공원 및 개발제한구역에서 해제되고 2006년 재개발 예정지로 선정되었지만, 계획이 답보상태에 머무르면서 이 지역은 서울의 대표적인 낙후 지역 중 한곳이 되었다.

제 3절 재개발 지구 지정 이후 지역 변화

1. 원주민 거주인구 감소에 따른 빈집의 증가

재개발 예정 지구에서 빈집이 늘어나고 있는 현상은 일명 뉴타운이라 불리는 ‘도시재정비촉진사업’이 시작된 이후 본격적인 재개발이 지연되었던 많은 지역들에서 매우 일반적으로 나타나는 현상으로 최근에는 이러한 지역들이 슬럼화 되고 있다는 우려가 계속해서 등장하고 있다. 본 연구의 대상지역인 정릉골 또한 빈집이 발생하는 문제를 겪고 있는데 이는 지역 내 인구가 줄어들고 있는 현상과 관련이 있다.

정릉골의 인구 변화는 정릉3동의 인구 변화를 통해 어느 정도 짐작이 가능한데([표 Ⅲ-3]), 재개발이 결정된 이후 정릉골에 거주하던 주민들 중 집을 팔고 떠나는 사람이 많아지면서 상당한 인구의 감소를 겪게 된다.

이와 같은 인구의 감소 추세는 2006년 서울시의 도시관리계획 『제1종 지구단위계획구역(변경) 및 지구단위계획』결정고시가 이루어지면서 특히 본격화되었다고 한다. 일부 사람들은 집을 팔고 정릉골을 떠나기 시작했고 외부 사람들이 집을 사들이기 시작했고(지역주민 A, 지역주민 T 인터뷰), 거주가 아닌 재개발을 기대한 투자목적의 주택 매입은 곧 지역 내 빈집이 늘어나는 결과를 가져왔다.

[표 Ⅲ-3] 정릉 3동 인구 변화(2008-2014년)

연도	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
인구	19,049	18,697	18,615	17,993	17,635	17,441	16,962

(자료 : 성북구청 주민등록 인구통계)

도시 내 빈집이 증가하는 현상은 이미 2장에서 언급하였듯이 도시

재개발이나 젠트리피케이션의 전단계에서 흔하게 볼 수 있다. 그리고 이렇게 발생하는 주택의 방기 현상은 지역의 쇠퇴를 나타내는 하나의 징후라고 볼 수 있다. 이는 주택 본연의 기능인 거주 기능 차원에서 볼 때 물리적 점유의 여부, 시설물에 대한 유지와 보수, 주택 소유에 따른 세금 납부 등의 책임에 대해 포기하는 것을 의미하기 때문이다(Sterlieb et al., 1974; Cohen, 2001).

“방기(abandonment)는 하나의 징후이며 질병이다. 증상은 빈곤을 의미하며 선택적 이주, 고용손실, 그에 따른 지방정부의 세수감소로 이어진다. 그리고 이러한 매커니즘은 지속적으로 피드백하여 도시의 쇠퇴를 가속화 하는 질병과 같다(Burcell & Listokin 1981; Accorrdino & Johnson, 2000)”

주택·토지에 대한 방기가 결국 그것에 대한 시장 가치를 떨어뜨리고 지역 사회의 소유자들에 대한 외부효과를 가져오게 되는 데 이것은 주택·토지의 질적 가치 하락에 따른 판매의 어려움으로 이어진다. 또한 경제 활성화, 상업지구 활성화에 악영향을 주며, 방기된 주택이 많은 곳은 범죄율이 증가한다. 나아가서 이것은 도시 지역에 대한 비투자(disinvestment)의 문제와 연결되어 방기와 지역의 쇠퇴는 악순환의 고리가 된다(Accorrdino & Johnson, 2000).

정릉골에서 나타나는 빈집의 문제 또한 단순히 인구가 줄어들고 비어있는 집이 늘어나는 문제가 아니라 이것이 지역의 물리적 쇠락, 나아가서는 근린 사회의 삶의 질에 영향을 주게 된다는 점이다.

정릉골에 있는 빈집들은 관리가 되지 않은 채로 방치되어 시간이 지날수록 점차 지역의 미관을 해치고 있다. 2014년을 기준으로 볼 때 정릉골 빈집의 수는 대략 40동~60동 가량 존재한다.¹³⁾ 일부의 경우

건축물을 허물어 빈터만 남아 있는 경우도 있지만, 상당수의 건물들은 버려져 그대로 방치되어 있는 상태이다([그림 III-5], p.44).

한편으로 시설물의 노후화 현상은 소유주가 떠나고 버려진 빈집에만 국한되는 현상은 아니다.

“담장과 벽에 금이 가면 금이 가는 대로, 지붕이 낡아 구멍이 나면 덮개로 덮어가며 근근이 살고 있다. 흉가처럼 버려진 집이 두 집 걸러 한집이고, 바닥에 까는 장판을 지붕에 덮고 사는 동네다.”

(지역주민, 70세, 남)

“1979년에 정릉골에 들어왔다. 이 동네는 내가 들어온 이후로 변한 게 하나도 없다. 여기 있는 밭도 집들도 다 그대로다. 없어지는 건물은 있지만 새로 짓는 건물은 없다. 여기 사는 사람들은 집을 새로 지을 생각도 없고 고칠 생각도 안한다. 이제 어차피 재개발 할지도 모른다는 생각을 가지고 있어서 그렇다. 나도 여기 30년 넘게 살았지만 재개발한다고 하면 그냥 나가서 살 생각이다.”

(지역주민, 65세, 남)

주택시설이 노후하고 당장 살기 어려운 상황에도 소유주들이나 세입자들은 주택에 대한 대규모의 보수는 하지 않는다. 정릉골에 살지

13) 2014년 8월과 11월 각각 3차례의 현지 답사를 통해 파악한 공가의 수는 8월 47동, 11월 33동 이었다. 빈집의 구분은 전기계량기의 작동, 수거여부를 통해 확인하였으며 거주하는 지 여부가 분명하지 않은 경우는 빈집의 수에 포함하지 않았다. 성북구청 주거정비 담당관의 말에 따르면 주거정비 담당관이 2014년 9월과 10월에 걸쳐 조사한 정릉골 빈집수는 약 60동이였다. 필자가 조사했던 것 중 구분이 분명하지 않았던 사례를 고려할 때 적어도 40~60동 정도의 빈집이 정릉골에 있을 것이라 판단하였다. 빈집의 수와 위치는 계속해서 변화하는데 그것은 그 만큼 이 지역에 사람이 들어오고 나가는 게 잦고 또 정릉골 내에서도 임대료나 주거 환경에 따라 정릉골 내부에서 다른 집으로 주거를 옮기는 경우가 많기 때문이다.

않는 주택 소유자의 경우 단순히 재개발만을 기다리고 있기에 주택에 대한 보수의 의지가 없으며, 실제 거주하고 있는 주민의 경우에도 재개발이 되면 언제 떠날지 모른다는 점 때문에 당장 필요한 부분 외에는 주택에 대한 재투자가 많이 이루어지지 않는 상황이다. 세입자들은 이를 고려하여 싼값에 주택을 임대해서 살고 있기 때문에 주인에게 집수리를 요구한다거나 하는 일은 거의 없고 스스로 집을 수리하는 경우가 많다.

[그림 Ⅲ-5] 정릉골 빈집과 터



(자료 : 작성자 촬영)

정릉골의 물리적 쇠퇴는 꽤 급격하게 일어나고 있는데 그것은 두 가지 측면에서 그 원인을 찾을 수 있다. 첫 번째는 정릉골 건축물 대

부분이 이미 건축한지 수십년이 지난 노후한 건물로 재건축이나 보수가 필요한 건물들이라는 점이다.

[표 Ⅲ-4] 정릉골 건축물의 존치기간

구분	합계	20년 미만	20-29년	30-39년	40년 이상
총수(동)	567	38	441	13	75
비율(%)	100.00	6.7	77.28	2.29	13.23

(자료 : 성북구청 내부 자료 토대로 재정리)

앞 절에서 언급하였듯이 정릉골은 처음 만들어질 때부터 무허가 정착지에 판잣집으로 시작된 지역이다. 2003년까지는 개발제한구역으로 묶여 있었기 때문에 주택 건축시 고도 제한이 있었고 이 때문에 주택의 형태를 보면 단층이 압도적으로 많으며¹⁴⁾, 재건축이 거의 이루어지지 않아서 대부분의 건물이 건축한지 20년 이상된 건물들이다. [표 Ⅲ-4]에서 볼 수 있듯이 정릉골에 있는 총 567동의 건축물 중 40년 이상된 건물은 75동으로 전체의 약 13%에 달하며 존치기간 20년 미만의 건물은 38동으로 6.7%에 불과하다. 오래전에 만든 건물인 만큼 주택의 구조도 시멘트와 벽돌조로 이루어진 건물이 많다([표 Ⅲ-5]).

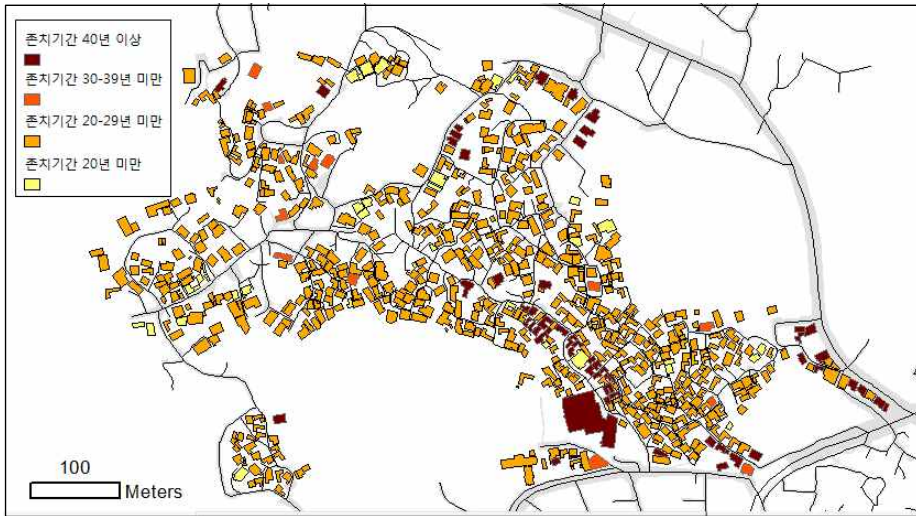
[표 Ⅲ-5] 건축자재 별 정릉골 주택구조 현황

구분	합계	목조	석조	시멘트 벽돌조	철근 콘크리트
총수(동)	567	3	38	506	20
비율(%)	100.00	0.53	6.70	89.24	3.53

(자료 : 작성자 답사 및 성북구청 내부자료 재정리)

14) 정릉골에 있는 총 567동의 건축물 중 비주거용 건물 21동을 제외하고 남은 546동의 주거용 건물에서 다가구 주택 10동은 제외한 536동의 건물은 모두 단층으로 이루어져 있다(현지 답사를 토대로 연구자 정리).

[그림 Ⅲ-6] 정릉골 건축물 존치기간에 따른 분포 현황



(자료 : 성북구청 내부자료 토대로 재정리)

이에 더하여 정릉골 재개발에 대한 논의가 시작되고 주민 협의회가 본격적으로 구성되기 시작했던 2007년 이후를 기점으로, 2008년에는 정릉골이 『특별경관관리지역 시범사업지정 지역』으로 지정되면서 법적으로 정릉골의 건축 보수가 제한되었다. 이러한 변화는 정릉골의 물리적 노후화를 더욱 가속화 시켰다.

“2008년에 『특별경관관리지역 시범사업지정 지역』으로 지정된 이후로 이 동네는 지붕도 하나 마음대로 고칠 수가 없다. 동네를 돌아다녀 보면 슬레이트 지붕으로 된 집들을 많이 볼 수 있는데 수리를 하고 싶어도 수리를 할 수가 없다. 지붕에 구멍이 뚫려 비가 새어 들어와도 지붕을 대충 덮어서 막아야 한다. 건물이 노후 되어 재건축을 하고 싶어도 아예 건물을 새로지를 수가 없으니 동네가 자꾸 낙후되는 것이다.”

(지역주민, 42세, 남)

재개발이 결정되면서 정릉골의 인구는 감소했고, 시설물에 대한 재투자가 이루어지지 않으면서 물리적 쇠퇴는 가속화 되었다. 2008년 이후로는 건축물에 대한 보수조차 어려워서 집을 팔고 떠나는 주민이 더욱 많아 졌다(지역주민 A 인터뷰). 물리적 쇠퇴는 원주민의 외부 이주와 투자 의지를 감소시키고 이것은 다시 정릉골의 물리적 쇠퇴라는 악순환의 상황에 놓이게 되는 것이다.

정릉골의 인구 감소는 상업시설의 폐쇄로 이어졌다. 정릉골은 비주거용 건물은 총 21개 동이며 대부분 주거용으로 사용되어 상업시설은 소수만 분포한다¹⁵⁾. 정릉골 입지해있던 상업 시설의 위치와 종류는 [그림 Ⅲ-7](p.48)와 같다. 총 8개의 상업 시설 중 4개는 2014년 11월 현재 폐점한 상태이다. 3개의 식료품 가게 중 ⑥한 곳은 폐업을 한 상황이며, 정릉골내에 있는 공인중개업소는 폐업상태이다. 인구의 감소에도 불구하고 연탄가게의 경우 겨울철 정릉골의 주 난방연료가 연탄과 기름을 쓴다는 점에서 유지하고 있었으며, ⑦의 미용실과 실내설비 업체¹⁶⁾의 경우 정릉골 외곽의 대로변에 위치하여 정릉골의 쇠퇴에 큰 영향을 받지 않은 것으로 판단할 수 있다.

15) [표 Ⅲ-6] 정릉골 비주거용도 건물의 토지이용 형태

구분	합계	종교시설 (교회, 사찰)	상업시설	제조업체	기타
총수(동)	21	9	5	3	4
비율(%)	100	43	24	14	19

(자료 : 현지답사 내용을 토대로 작성자 정리)

16) 구획 상 하나의 필지와 주소로 등록되어 있으며 미용실과 실내설비 업체가 함께 입지해 있다.

[그림 Ⅲ-7] 정릉골 상업 시설 및 폐점포 현황



2. 젊은 계층 외부 인구의 유입

물리적 쇠락과 함께 인구가 지속적으로 감소하는 가운데에서 주목해야 할 것은 정릉골 지역 내에 세입자가 증가한 현상이다. 몇 년 전부터 작업장을 찾아 쉰 임대료와 정릉골이 가지는 전원적 풍경에 매료된 젊은 예술가들과 20대의 젊은 청년들이 다수 이주해 오기 시작한 것이다.

주민들과의 인터뷰에 따르면 원주민들이 상당수 집을 팔거나 버려둔채로 다른 지역으로 이주했음에도 불구하고 빈집수가 전체 주거용 건물 547동의 10% 정도에 불과한 것은 바로 이렇게 새로 이주해온 세입자들의 유입 때문이다.

“집주인들이 외부투자자들에게 집을 팔고 나간 이후에 젊은 사람들이 이 지역에 새롭게 많이 들어왔다. 주변에 국민대학교, 고려대

학교 다니는 학생들도 정릉골에 세들어 사는 경우가 더러 있고, 예술 하겠다고 하는 젊은 친구들도 많이 들어왔다. 여기가 집값이 싸다보니 가난한 예술가들이나 아니면 외국인 노동자들이 이 지역에 많이 들어온다. 새로운 사람들이 들어와서 그래도 이정도지 아니었으면 빈집수가 지금보다 훨씬 많을 것이다.”

(지역주민, 남, 42세)

앞의 절에서 언급했듯이 정릉골 거주자 중 세입자의 비율은 전체 정릉골 인구 중 약 73%(2012년 기준 총인구 2,689명 중 세입자 1,974명)에 달한다. 그리고 이 세입자들 중 많은 수가 원주민 유출 이후 새롭게 지역에 이주해 들어온 사람들이다. 이들 중에는 도시 저임금 노동자, 외국인 노동자, 인근 지역 대학생을 포함한 20대의 젊은 층도 상당수 포함되어 있다(지역주민 H¹⁷⁾ 인터뷰). 결국 정릉골은 원주민 인구가 이탈하면서 거주인구가 점차 줄고 있는 추세이지만 반대로 새로운 세입자들이 유입하면서 내부 인구 구성이 점차 변화하고 있는 것이다.

이와 같은 과정을 통해 새롭게 정릉골로 들어온 사람들 중에는 20여 명의 예술가들도 포함되어 있었다. 이 예술가들은 곧 정릉골의 공간을 바꾸어 나가기 시작했다.

다음 장에서는 원주민들이 빠져나가면서 방기된 주택들에 새롭게 이주해 들어온 예술가들의 활동이 정릉골 지역에 어떠한 변화를 가져왔는지에 대해 살펴보고자 한다.

17) H는 정릉골에 정릉3동 4통의 통장이며 정릉골에서 40년째 거주하고 있다. 정릉골 사람들 대부분과 안면이 있어 친하게 지내고, 성북구청이 추진했던 2014년 주민등록 일제정리 조사에서 정릉골 지역을 담당하여 지역 거주민의 상황이나 빈집 분포 등을 매우 자세하게 파악하고 있다.

제 4장 예술가들의 이주와 정착 과정

3장에서는 정릉골 마을에 주거지가 형성된 역사적 과정과 함께, 개발제한 구역해제와 재개발 지구 지정이후 지역에 나타났던 변화를 살펴보고있다. 정릉골 재개발에 대한 기대로 인해 외부 투자자들이 유입하면서 상당수의 주민들이 집을 팔고 정릉골을 떠났고 이로 인해 정릉골에는 상당한 수의 빈집들이 발생하였다. 이후 이 빈집에 예술가들이 들어와 살기 시작하였고 정릉골에 변화를 가져왔다. 4장에서는 정릉에 이주해온 예술가들이 이주해온 과정과 정릉에서 했던 활동들을 검토하고, 나아가 이들의 일시적 공간 활용이 예술가 개인적인 공간 사용의 범위를 넘어 정릉골 지역 전체로 어떻게 확대되어 나갔는지를 살펴보고자 한다.

보다 구체적으로 소개하면, 일시적 공간활용은 공간 활용 주체의 네트워크를 통해 관심을 확장시키고 전파하여, 새로운 주체의 지지와 참여가 계속되어야 활동의 지속성을 확보할 수 있다. 특히 이 과정에서 활동가들 도움과 무엇보다도 해당 공간의 이해 관계자의 지지가 있어야 실제적으로 공간 정책에 대한 타협과 같은 실제적인 변화를 이끌어 낼 수 있다. 따라서 여기에서는 초기 정릉골에 이주한 예술가들의 일시적 공간 사용이라는 행동이 어떻게 주민들의 생활속으로 파고들게 되었는지, 초기의 부정적 주민들의 인식을 이주 예술가들이 극복하는 과정이 어떠했는지, 나아가서 이들의 활동이 지역 내, 외부의 네트워크를 통해 어떻게 확장, 전파되고 새로운 지지자의 참여를 이끌어가고 있는지를 중점적으로 밝힐 것이다. 그리고 이것은 이주 초기 조용히 개인의 예술적 활동에 몰두하던 예술가들이 지역 내에서 대안적 지역 개발논의를 전개하는 주요 행위자로 등장하게 되는 과정

을 보여줄 것이다.

이러한 작업은 후에 5장에서 다룰, 예술가들의 일시적 공간 활용이 궁극적으로 공간을 둘러싼 이해 당사자들 간의 관계에 어떤 변화를 주고, 소유주가 아닌 예술가 및 공간 활용 주체들이 어떻게 지역 공간 정책에 발언권을 가지고 영향력을 미치는지 밝히는데 중요한 사전 작업이 될 것이다.

제 1절 정릉골에 예술가들이 이주하게 된 배경

정릉골은 재개발지구로 결정된 이후 기존에 거주하던 원주민들은 상당수가 떠나고 많은 세입자들이 들어와 살기 시작하였다. 그리고 이러한 세입자들 가운데에는 주변 대학에 다니는 대학생, 외국인뿐만 아니라 도심 속에서 작업장을 찾지 못한 가난한 예술가들도 포함되어 있다. 여기에서는 먼저 예술가들이 이주하는 과정을 살펴봄으로써 어떻게 정릉골에 다수의 예술가들이 이주해 살게 되었는지, 예술가들이 정릉골로 모여들게 되는 원인이 무엇이었는지를 살펴볼 것이다.

1. 예술가 네트워크를 통한 연쇄 이주

정릉골이 예술가들 사이에서 입소문이 퍼지고 이후 많은 예술가들이 정릉골을 동경하며 이주하게 된 데에는 2008년부터 정릉골에 들어와 살았던 다큐멘터리 감독 I 의 역할이 컸다. 하지만 I 가 정릉골에 들어오게 된 것도 그가 정릉골에 이사 오기 수년전부터 정릉골에 살며 생활해왔던 E 가 있었기 때문이었다.

E 가 처음 정릉골에 들어온 것은 2003년 이었다. E 가 자신의 새

로운 삶의 장소로서 정릉을 선택하는 과정은 새로운 공간을 대안적 공간을 찾아가는 과정이었다. 청담동에 살면서 도시적 삶의 갑갑함이 싫었고 산 자연과 가까운 곳에서 살고 싶었던 E 는 무작정 북한산 주변 지역의 부동산들을 찾아다니기 시작했고, 우연히 한 부동산중개인으로부터 정릉골의 집을 소개 받았다. 정릉에 들어서자마자 거리에 가득 핀 들꽃과 여기저기 돌아다니는 개와 고양이들 그리고 동네에서 뛰어노는 아이들의 모습을 보고 처음 그 순간부터 정릉골이 마음에 들었다. 게다가 당시 연극인의 길을 포기하면서 찾아온 경제적 어려움이 있었기에 2000만원이라는 저렴한 전세금도 달가웠다.

I 가 정릉골에 이주하게 된 것은 바로 정릉골에 살던 E 의 집을 방문하면서부터 이다. 2008년 당시 신촌에 살던 I 는 또 다른 2명의 친구와 E의 집을 방문하였는데, 정릉골의 아름다운 풍경과 시골 같은 삶의 모습을 보고 정릉골로 이주를 결정한다.

“처음 E의 집을 방문한날 두 명의 친구와 함께 했다. E의 집에서 하룻밤을 보내면서 밤을 새워 얘기를 했다. E는 정릉골이 들어온 이후 자신이 얼마나 행복해졌는지, 이곳에서 어떤 활동을 해나가고 있는지, 이 지역 주민들과 어울려 사는 삶이 얼마나 즐거운지에 대해서 얘기했다. 그렇게 밤을 새우고 아침 산책을 함께 하면서 E에서 나도 정릉골로 이사 오고 싶으니 집을 알아봐 달라고 부탁했다. 그리고 함께 E를 방문했던 두 명의 친구들도 곧 정릉골로 이사를 왔다”

(예술가, 남, 33)

이후 I가 아는 지인들이 소개를 받아 점차 정릉골로 다수가 들어오게 된다.

“I를 통해 정릉골에 대해서 들었다. 작업실이 필요하면 언제든지 이야기하라고 하더라. 마침 홍대에 있는 것보다는 정릉골에 이사하면 친구들도 많고 재미있을 것 같아서 정릉에 들어왔다.”

(예술가, 남, 32)

“I와는 친구를 통해서 아는 사이다. 정릉골이 월세도 싸고 작업하기에도 좋다고 추천했었는데 정릉골을 한번 찾아온 이후에 마음에 들어서 이사하기로 결정했다.”

(예술가, 남, 29)

I 는 다큐멘터리 영화 제작 외에 당시 밴드 활동도 함께 했는데, I 의 영향으로 홍대 클럽에서 공연하면서 알고 지내던 예술가들이 이후 정릉골로 많이 들어오기 시작하였다. 이후 I 의 지인과 인적 네트워크를 통해 정릉골에 들어온 예술가들이 약 20명쯤 된다고 한다.

처음에는 예술가 개인의 인적 네트워크에 의존하던 것이 이후에는 점차 확장되어 온라인 매체를 통해 정릉골이 홍보되고 이를 보고 정릉 이주를 결심하는 사람들도 생겨나기 시작한다.

“정릉골은 이미 일부 예술가들에게는 작업하기 좋은 장소로 상당히 알려져 있는 상태이다. 이곳에 작업장을 구하게 된 것도 서울시 내에서 작업실을 찾던 중 작업실에 관한 정보를 공유하는 온라인 예술가 커뮤니티를 통해서다.”

(예술가, 남, 37)

“인터넷에서 정릉을 답사한 블로그 글을 보고 정릉생명평화마을

을 찾아보게 되었다. 자연과 함께 어울려 살고 있는 모습이 너무 좋아보여서 이주를 결심했다. 나 이외에도 인터넷에서 정릉골에 대해서 보고 정릉골로 오는 외부인들이 꽤 있다. 새로운 사람들이 이사 오고 싶다고 정릉생명평화마을 SNS같은 곳에 글을 남기면 집을 알아봐주기도 하고 이사하는 것을 도와주기도 한다.”

(지역주민-학생, 24, 여)

초기 정릉골에 생겨나는 빈집을 작업장으로 쓰기 위해 들어왔던 예술가들은 처음 이주했던 E와 I의 개인적인 인맥을 통해서였다면, 이후에는 정릉골이 점차 사람들에게 널리 알려지면서 예술가뿐만 아니라 정릉골에 관심을 가지고 있는 다른 계층의 사람들까지 정릉골로 끌어 모으고 있는 것이다.

2. 경제적 이유와 자연환경

3장에서 살펴본 것처럼 정릉 지역은 1950년대 이후 형성된 무허가 정착지에서 시작되었으며, 이후 1980년대 까지 거주하던 많은 사람들이 토지를 불하받아 합법적인 거주지로서 지위를 가진 지역이다. 그럼에도 불구하고 이 지역은 개발제한구역으로 상당 기간 묶여 있었으며, 주택 개보수가 되지 않고 대부분 20년 이상된 노후 건물인 탓에 기본적으로 서울의 타 지역에 비해 주택 거래 가격이나 임대료가 싼 실정이었다.

정릉골에 거주 하고 있는 많은 예술가들은 정릉골이 가지는 전원적 풍경이 작업장으로서의 매력을 극대화하면서 동시에 넓은 공간을 저렴한 가격에 임대할 수 있다는 점을 정릉골에 이주한 이유로 공통적으로 꼽는다.

“처음에 작업장을 찾을 때 마당이 있는 집을 찾고 있었다. 다른 도시들도 고려했지만 가능하면 서울에 작업장을 마련하고 싶었는데 서울에서 이 가격에 마당이 있는 집을 찾기가 쉽지가 않다. 게다가 작업장으로 쓰고 있는 이 거실 창을 통해서 바라보는 마을의 풍경이 정말 아름다워서 이 집을 알게 되었을 때 바로 들어오기로 결심했다.”

(예술가, 남, 37)

“이전에는 홍대에서 원룸에 살고 있었는데, 집세 그리고 연습실 임대료 까지 하면 생활비가 빠듯했다. 이 곳은 전에 살던 곳보다 저렴한 가격에 방이 3칸이라 작업실도 따로 쓸 수 있고, 마당에서도 연습할 수 있다.

(예술가, 남, 28)

이러한 가운데에 정릉골 지역이 재개발 지구로 지정되면서 나타나는 빈집의 증가는 예술가들의 정릉골 유입을 더욱 가속화 하였다. Weber(2002)에 의하면, 도시 내의 토지는 자본의 교환가치와 사용가치의 차이에 의해 설명될 수 있다. 여기에서 주거지와 같은 건물의 가치의 측정이 투기자본과 정치가에 의해 주로 이루어진다. 따라서 정릉골 일대처럼 노후화된 곳은 사용가치의 하락뿐만 아니라 자본 순환의 교환가치가 하락하면서 실질적인 가치가 저평가 되어 재개발 지역으로 지정되게 된다. 재개발 지역으로 지정된 지역은 투기자본이 유입하면서 지가 상승을 유발하지만, 실질적으로 재개발이 이루어지기 전까지는 슬럼화가 진행되고 주변 환경이 악화되면서 임대료는 더욱 낮아지게 된다(홍승표, 2008 ; 고민경, 2009).

정릉골은 2003년 이후 지속적으로 거주인구가 감소하였으며, 2006년 고시된 ‘도시관리계획 『제2종 지구단위계획구역(변경) 및 지구단위계획』결정고시’이후 재개발 예정지로 선정되면서 사람들은 살던 집을 팔고 정릉골 외부로 많이 이주하였고 그 결과 이 지역에는 원주민들이 외부 투자자들에게 팔고 난 이후 재개발을 위해 방치된 혹은 버리고 떠난 빈집들이 점차 늘어나게 된다. 이에 따라 정릉골의 임대료 시세는 매우 낮게 유지된다.

“뉴타운이 발표되면서부터 지역주민들이 많이 나갔다. 세들어 사는 사람들도 많이 나갔고 빈집도 많은 상황이다. 관리가 안되니까 집들도 낡고 빈집이 있으니까 누가 들어와 살겠다고 하면 싼값에 빌려준다. 그러다 보니 예술가들도 들어오고 외국인들도 꽤 들어와 살고 있다. 대학생들도 들어오곤 한다.”

(지역주민, 남, 55)

“투자 목적으로 집을 산 사람들은 여기에 거주할 생각이 없고, 세를 놓을 생각도 없다. 오랫동안 빈집으로 방치되고 있으니 집들이 계속해서 낡게 된다. 정릉골이 자체가 낙후되어 있는데다가 낡은 집이니까 임대료가 당연히 싼 수밖에 없다. 빈집에 사람들이 들어온다고 해도 집주인은 집을 고쳐줄 생각이 없으니 세입자들은 당연히 더 싼값을 요구하고, 돈 없는 사람들이 계속해서 정릉골로 들어온다.”

(지역주민, 남, 42)

주민들의 말에서 알 수 있듯이 정릉골 일대는 오래되고 낡은 주택

이 많다. 오래전에 지어진 주택들인 만큼 대부분 단층이며 집집마다 마당을 갖추고 있는 경우가 많다. 정릉골은 좁은 골목길과 달동네로 대표되는 전통적인 저소득층 거주 지역으로 성장해왔다. 시간이 흐르면서 주변 지역이 새롭게 개발되고 발전을 경험했지만 이 곳은 그와 무관하게 정체되었고, 더 나아가 지역 내 재투자가 이루어지지 않으면서 더욱 쇠퇴하게 되었다. 이 과정에서 주거환경은 더욱 노후화되었다. 그리고 이와 같은 변화는 정릉골이 재개발 지구로 지정되면서 더욱 가속화 되었는데, 많은 사람들이 정릉골을 빠져나가면서 방기된 주택들이 늘어나게 된 것이다. 그리고 이렇게 생겨난 방기된 주택들을 예술가들이 하나 둘 씩 채워나가기 시작한다. 예술적 영감을 주는 장소로서 전원적 풍경을 간직하고 있는 정릉골의 특성에 더해 도시 내에서 저렴한 주거지와 작업장을 찾고 있는 예술가들에게 적합한 경제적 조건을 갖추고 있기 때문에 예술가들이 모여들게 된 것이다.

제 2절 예술가와 지역 주민의 관계

1. 이주 초기의 갈등 요인

정릉골로 들어온 예술가들은 빈집들은 본인들의 삶의 공간, 작업실로 꾸미기 시작했다. 초기 이러한 예술가들의 활동은 기본적으로 지역 커뮤니티의 활성화 혹은 어떤 목적의식을 가지고 시작된 것이라기 보다는 자신들의 주거공간과 작업장을 찾는 과정, 그리고 본인의 예술적 유흥을 즐기고 예술가들끼리 교감을 나누는 과정이었다. 따라서 이러한 활동들은 지역사회와 협력하거나 공동의 삶을 모색하는 방향 보다는 예술가 특유의 삶에 대한 새로운 접근이나 기존 질서에 대한

저항적 형태의 접근이 이루어지는 경우도 많았다.

2008년 예술가들의 이주가 조금씩 늘어나던 시기에는 주인을 찾을 수 없는 집을 무단으로 점유하여 사용하기도 하였다. 당시 정릉에서 마음에 들던 집을 찾고 있던 E의 지인은 마당이 아주 넓고 나무가 많은 집을 발견했고, 이 집에서 살아야겠다고 마음을 먹었다. 빈집이 많은 동네였고, 이 집도 누군가 버린 집이라는 생각에 마당에 있던 나무와 풀들을 정리하고 집안 내부를 정비하여 집을 사용하였다. 당시에는 주인의 의사를 물어봐야겠다는 생각을 하지 못하였다. 하지만 동네에 버려진 집을 낚신 사람이 정비하고 급기야 들어와 살기까지 하는 것을 지켜보던 동네 주민이 이를 구청에 신고 했고, 구청에서 나온 직원들의 퇴거 요구에 결국 다른 집을 구할 수밖에 없었다. 밴드를 하는 P는 정릉으로 이사한 이후 근처에 넓은 연습실을 필요로 하게 되었다. 마침 정릉골 입구의 ‘산일경로당’옆에 방치된 2층의 넓은 건물을 발견하고 그곳에 밴드 연습실을 차렸다. 연습실로 사용하기 위해 건물을 청소하고 정비 하였으나 연습이 모두 끝나고 뮤직비디오를 촬영하는 당일 소음으로 인한 지역 주민의 신고를 받고 출동한 경찰에 의해 쫓겨났다. 하지만 촬영하던 뮤직비디오 작업을 마무리해야 했던 그는 이후에도 지속적으로 그 공간을 사용 하였다.

F 는 작업공간을 더욱 확보하기 위해 비어 있는 옆집 마당에 대형 군용 텐트를 설치하였다. 하지만 이를 본 뒷집 주민이 이를 신고하여, 구청에서 텐트를 철거해갔다. 재미있는 건 그 주민은 예술가가 남의 땅에 텐트를 쳐서 신고 한 것이 아니라 마당에 그런 텐트를 치는 행동이 싫어서 신고했다는 것이었다. E 는 정릉골의 역사를 고증하고 현재의 모습을 보존하기 위해 정릉골의 다양한 모습을 사진에 담고 지역 주민들과 이야기를 통해 정릉골의 역사를 고증하고 책으로 남기고 싶어 했다. 이는 그의 작업실을 자주 방문했던 지인 사진작가의

제안이기도 하였다. E 는 동네 곳곳을 돌아다니면서 사진도 찍고 사람들의 이야기도 기록으로 담았다. 하지만 몇몇 주민들은 그가 지나가면 뒤에서 수군거렸다. 예술가랍시고 이상한 옷을 입고 사진기를 들고 돌아다니면서 동네를 찍는 것이 마땅치 않은 모습이었다.

이와 같이 정릉골에 예술가들이 이주하던 초기 예술가들의 행동 그리고 공간을 사용하는 방식은 오로지 본인의 예술적 표현에만 집중되어 있는 상황이었다. 그리고 이러한 행동들은 지역 주민의 삶에 대한 고민과 소통이 배제되면서 때로는 주민과 갈등하는 상황을 만들어내기도 했다.

이와 같이 예술가들이 이주하던 초기에는 예술가들은 예술가대로 본인들만의 커뮤니티를 형성하던 시기였다.

“아는 친구들끼리 모여 살다 보니 처음에는 우리들끼리 잘 어울렸다. 항상 식사 준비를 같이 해서 밥을 나눠먹기도 하고, 작업을 같이하거나 어울려 논다. 정릉골에 처음에 들어왔을 때에는 주민들과는 거의 어울리지 않았고, 바로 이웃의 몇 사람 정도만 알고 지내는 정도 였다.”

(예술가, 남, 32)

“정릉골 주민들은 삶에 치열한 분들이다. 하루 먹고 하루 벌어서사는 분들이다. 그러니 예술이가들이라고 해서 누가 나서서 뭐한다고 하면 그냥 사람들이 따라가줄 리가 없었다. 내가 예술가라고 해서 누구를 가르친다는 생각은 잘못된 생각인 것 같다. 주민과 소통하려면 더 주민 가까이에서 그들의 삶을 먼저 느껴야 한다. ”

(예술가, 여, 37)

주민들 또한 예술가들을 본인들과는 조금 다르게 생각해서 처음에는 멀리하는 사람들도 많았고, 예술가들이 행하는 일탈적인 행동들에 불만을 가지고 있는 주민도 있었다.

“예술가들이다 보니 주민들과 생활하는 방식이 너무 다르다. 머리모양이나 복장도 너무 다르고 문신이 있는 사람들도 있다. 예술가들은 예술가라는 티가 난다. 때로는 주민들을 만나는 방법이 너무 고급스럽다. 주민들과 소통을 위한 고민이 부족했다고 생각했다.”

(지역주민, 여, 52)

“예술가들이어서 그런지 이상한 행동을 많이 하는 것 같고 위험해 보일 때가 있다. 법을 어기는 행동들을 스스럼없이 하기도 한다. 몇 년전에는 한 예술가가 마당에 대마초를 기르다가 지역 주민들에게 걸려 크게 혼이 난 적이 있다.”

(지역주민, 남, 46)

예술가 이주 초기 나타났던 이와 같은 관계는 시간이 지나면서 점차 긍정적인 방향으로 발전한다. 예술가들이 행하는 다양한 활동들이 향후 지역주민들의 공감과 참여를 얻어가면서 지역의 변화를 이끌게 된다.

2. 예술가에 대한 주민 인식의 변화

정릉골에 입주하는 예술가와 젊은이가 늘어나면서 몇몇 예술가들을

중심으로 정릉을 아름다운 경관을 더욱 보존하기 위한 시도가 필요하다는 실천적 의식이 생겨나기 시작하였다. 그리고 실천적 예술가들을 중심으로 몇 가지 활발한 변 가장 먼저 해야 할 것은 먼저 지역 주민들과 친해지는 일이었다. 예술가들은 지역에서 꽤 인망이 있는 작은 사찰의 보살님을 찾아가 먼저 친해지기로 했다. 먹을 것을 함께 나누고 사소한 이야기와 고민들을 공유하는 등 일상에서 가족, 친구들과 하는 일부터 시작해서 먼저 관계를 쌓아나갔다. 이렇게 마을 주민과 교류를 시작하고 나서는 그 사람을 중심으로 해서 마을 내의 인적 네트워크를 확대해 나갔다.

주민들의 삶에 보다 가까이 다가가기 위해 취한 전략은 정릉골에서 하고 있는 일들에 먼저 적극적으로 참여하는 것이었다. I 를 비롯한 주도적 예술가들은 정릉골에서 수년전부터 공동으로 경작해오던 마을 공동텃밭의 일에 함께 참여하여 일을 하거나, 노인을 위해 가파른 길에 난간을 설치하는 일, 주말에 길거리를 청소하는 일 등에 먼저 참여하기 시작했다.

이와 함께 예술가들은 자신의 작업장을 주민들에게 공개하면서 더욱 친밀한 관계를 형성해 나갔다.

‘느루’가 처음 생긴 것은 2008년이다. ‘느루’로 이름을 붙이기 이전에 이곳은 E의 개인 주거공간이었다. 2003년 E가 본래 하던 연극을 그만 두고 처음 정릉골에 들어왔을 때부터 ‘느루’를 열 계획은 아니었다. 하지만 정릉골에 살면서 미술에 관심을 가지고 그림을 그리기 시작했고, 지인과 예술가들이 E의 집을 다녀간 이후 자신의 그림을 전시하고 사람들과 만나 소통할 수 있는 공간을 만들고 싶다는 생각을 하면서 ‘느루’를 열게 되었다.

‘느루’에서 예술가들이 모여 생활하는 시간이 많아지면서 이곳은 정릉을 찾는 예술가들이 필수적으로 방문하는 장소가 되었고 이를 통해

느루 갤러리를 운영하던 E는 많은 국내 및 해외의 많은 예술가들과 인적 네트워크를 형성 할 수 있었다. 이를 바탕으로 2009년 여름 E는 자신의 첫 작품 전시회를 열 장소로서 인사동 및 여타 지역을 고민하다가 주변 예술인들의 추천으로 ‘느루’에서 개최하였는데 이는 대단히 성공적이었고, 예술가 스스로도 자신의 기반의 다질 수 있는 기회로 작동하였다. 아울러 정릉골의 빈집이었던 예술갤러리 ‘느루’는 각 분야의 예술가들이 예술활동을 펼치는 장소로서의 상징성을 갖게 된다.

[그림 IV-1] 예술 갤러리 ‘느루’



작품 전시갤러리 느루

음악연습실 느루

느루 사진관

느루 살롱

(자료 : 예술가 E 개인자료)

E가 예술가로서 삶의 안정을 찾아가면서 ‘느루’는 지역주민들에게도

적극적으로 개방되었다. ‘느루’가 예술가만을 위한 공간이 아닌 지역 주민전체를 위한 공간으로 변모하면서 이곳은 작업의 공간이고 때로는 작품을 전시하는 공간이 되기도 하며, 예술가와 사람들이 모여 살아가는 이야기 또는 예술에 대한 이야기를 나누는 동네살롱이 되기도 하고, 또 저녁에는 예술가와 동네 사람들이 모여앉아 잔치를 벌이는 장터마당이 되기도 한다.

한편 예술가들은 마을에 있던 빈집을 개조하여 마을의 모임 장소가 될 수 있는 거점을 마련하였다. 예술가들이 가장 처음 인맥을 쌓았던 지역 주민인 보살님의 소개로 옆집에 비어 있던 집을 임대하여 임대 모임의 장소로 꾸몄다. 이 곳은 예술가와 주민들이 자유롭게 사용할 수 있는 공간으로 낮에는 아이들을 위한 공부방의 용도로 사용하고 주민들을 위한 영화상영, 주민회의 및 워크숍을 개최하는 장소로 사용되기도 한다. 그 외에도 예술가 스스로 본인의 작업실을 개방하여 서예교실이나, 춤 교실, 기타 교실, 미술 교실들을 자체적으로 운영함으로써 주민과 소통의 통로를 늘려 나갔다.

이와 같은 노력이 있으면서 지역주민들은 예술가들의 존재에 대해 점차 긍정적으로 인식하게 된다.

“예술가들이 들어와서 자유롭게 하는 행동들이 너무 좋다. 젊은이들이 들어오니 동네 품격이 높아진 것 같고, 이 동네에 있는 예술가들은 물론 가난하지만 그래도 예술가들이 들어왔으니까 동네에 잠재적인 자원도 많아 졌다고 생각한다. 우선 이 예술가들은 아이들에게 영향을 미친다. 동네에 대한 자부심 같은 것이 생긴다. 예술가들이 여름에 개천에서 수영을 시작 하자 아이들도 수영을 하기 시작했다. 마을 문화를 바꾼 것이다.”

(지역주민, 여, 52)

한편 예술가들의 이와 같은 활동은 지역주민이 직접적인 참여를 이끌기도 하였다. 정릉골 마을의 축제를 부활시킴으로서 지역 공동체의 단합을 강화하기 위한 노력을 시행하였다. 정릉골에서는 매년 정월 대보름에 정릉천과 마을 입구에 있는 대형 주차장에서 윷놀이 대회를 열고 함께 모여 음식을 나눠 먹는 마을 축제를 하던 풍습이 있었다. 하지만 2008년 이후로 마을 축제의 명맥이 끊어진 상태였다. I 를 비롯한 예술가와 정릉골에 살던 몇몇 젊은 활동가들이 정릉골의 마을 축제를 거리축제 형식으로 부활시켰다.

새로운 정릉골 축제에는 기존과 달리 예술가들의 거리 공연을 포함하여, 주민들이 직접 참여할 수 있는 무대를 만들었다. 또한 ‘골목탐방’이라는 새로운 프로젝트를 기획하여 정릉골 주민들에게는 지역에 대한 자부심을 키울 수 있도록 하고, 한편 정릉골을 방문한 외지인들에게는 마을의 곳곳을 안내하면서 마을의 아름다운 경관 및 자랑거리를 소개하는 행사로 정릉골을 대외적으로 알리는 데도 기여하였다.

[그림 IV-2] 2012년 정릉골 마을 축제 당시 모습



(자료 : 정릉생명평화마을 페이스북 <https://www.facebook.com/lifepeacevillage>)

“마을 주민들이 축제에 대해 매우 긍정적이다. 마을에 젊은 사람들

이 들어오는 것 자체만으로도 좋았는데 잔치도 열고 하니까 많이 좋아 하셨다. 어르신들도 행사에 같이 참여하는 것도 적극적이다.”

(예술가 I)

전대욱 등(2012)에 따르면 지역 사회 내부와 더욱 유기적으로 상호작용하기 위해서는 지역 내 구성원 각자의 일상생활, 곧 그 고유문화와 그들이 연대의식을 기초한 생활실천을 통해 지역 주민 간 유대를 강화 할 수 있다. 또한 이와 같은 유대감이 지속가능하게 유지되기 위해서는 일정한 영역에 대한 공유가 있어야 하며, 서로 영향을 주고받으면서 상호의존을 진화시키는 과정을 통해 유대감 및 소속감을 유지하는 상태가 마련되어야 한다. 재개발 지구로 결정된 이후 많은 지역 주민들이 이탈하고 새로운 세입자들이 들어오면서 지역 공동체 공동의 기억이 점차 사라지고 있는 정릉골에서 예술가에 의해 다시 시작된 마을 축제는 이에 참여한 예술가를 비롯하여 정릉골의 원주민과 재개발 결정이후 지역에 정릉골에 들어온 세입자들이 화합할 수 있는 중요한 계기가 되었다고 할 수 있다.

제 3절 예술가 중심의 대안적 지역 개발 논의의 전개

앞 절에서 살펴보았던 이주 초기 예술가들이 빈집을 사용하는 일시적 공간 활용의 방식은 지극히 개인적인 목적을 가진 개인적인 형태의 이용 방식이었다. 예술가들은 개인의 작업장을 꾸미고 예술가들끼리 교류할 수 있는 갤러리를 만들거나 때로는 예술작업을 위해 빈집을 무단으로 사용해서 지역 주민들과 마찰을 빚기도 하였다.

하지만 재개발을 앞두고 있는 정릉골에 예술가들 스스로 무엇인가 기여할 수 있기를 바라는 인식이 싹트면서 개인 중심적이었던 예술가들의 공간은 주민들에게 점차 개방되었고, 한편으로는 근래의 대안적 지역 개발 논의의 등장과 발맞추어 정릉골의 몇몇의 예술가와 활동가들은 보다 본격적인 마을 활성화 사업을 구상하기 시작하였다.

본 절에서는 정릉골과 관련된 각종 사업에 예술가들이 전면에 등장하면서 지역 내 중요 행위자로 작동하게 되는 과정을 살펴보고자 한다.

1. 빈집을 이용한 게스트 하우스 설치

정릉골에 살고 있는 예술가와 활동가들이 가장 먼저 구상한 일은 마을에 비어 있는 많은 빈집들을 활용해서 사람이 살 수 있는 곳으로 만드는 일이었다. 애초에 I를 비롯한 젊은 예술가들이 정릉골에 모이게 된 것은 정릉골이 가지고 있는 ‘도시 속 전원적인 삶’이라는 것 외에도, 서울 도심지의 값비싼 임대료를 피해 저렴한 가격에 사용할 수 있는 작업장과 주거지를 찾는 과정에서 정릉을 선택한 것이기 때문이다.

“마을에 친구들이 점점 보이는데 다들 생계를 위해서 홍대나 멀리 일하러 다니는 게 마음에 걸렸다. 안에 있는 사람들끼리도 친한 사람들끼리만 교류하게 되고. 그래서 여기 어르신들이 많은데 이 분들 하고 할 수 있는 게 없을까. 마을 아이들하고도 뭔가 할 수 있으면 좋지 않을까. 우리의 에너지를 마을을 위해 쓰면서 생계도 되고 주민들도 좋은 것이 뭐가 있을까, 하다가 게스트하우스를 생각하게 됐

다.”

(예술가, 남, 33)

위의 인터뷰에서 알 수 있듯이 예술가들이 만든 정릉골의 게스트하우스가 추구하는 방향은 크게 두 가지이다. 첫 번째는 가난한 예술가들이 마음 놓고 작업할 수 있는 공간을 만들어 제공하는 것이며, 두 번째는 빈집을 개량하여 새롭게 만들어진 공간을 마을주민들의 모임 공간으로 사용하면서 동시에 게스트 하우스를 매개로 지역 예술가와 주민이 교류를 확대하고자 하는 것이다.

I 를 비롯한 젊은 예술가들은 비어 있는 집들중 적당한 집을 찾아 주인에게 허락을 구했고, 집을 주인도 예술가들의 취지에 동의하여 흔쾌히 허락하였다. 이후 부서진 벽과 내부를 수리하여, 2011년에 ‘타일집’을 열었다.

[그림 IV-3] 정릉골 게스트 하우스 ‘타일집’



이 게스트 하우스가 집 주인과 지역 주민에게 호응을 얻을 수 있었던 이유는 기존에 마을에 방치되어 있던 빈집을 다시 사용할 수 있도록 꾸밈으로서 낙후된 환경을 물리적으로 개선, 복원한다는 점과 함

께, 게스트 하우스를 운영해서 발생하는 이윤을 다시 마을 빈집을 수리하는 데 이용하는 등 이익을 다시 마을에 환원하여 정릉골에 기여하겠다는 예술가들의 취지 때문이었다. 이와 관련하여 다음 절에 자세히 설명하겠지만 예술가들은 지속적으로 젊은층 인구와 예술가들이 지역 내에 유입함으로써 향후 지역 발전을 위한 활동가 및 예술가 자원을 확보하고자 목적도 있었다.

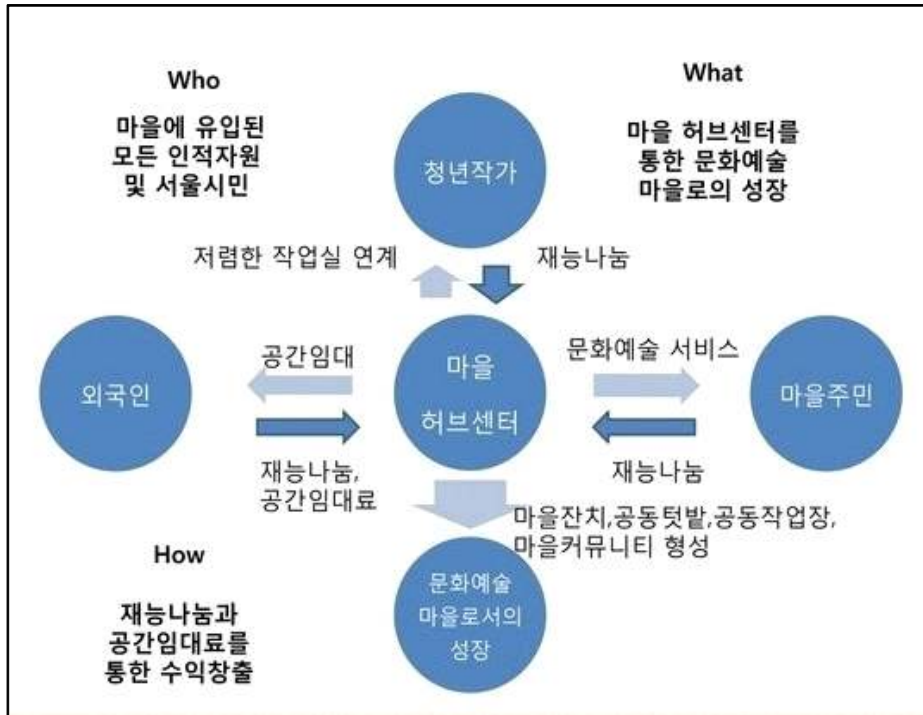
2. 정릉생명평화마을 프로젝트를 통한 대안적 지역 발전 전략

‘타일집’ 건설 이후 주축이 되었던 젊은 예술가들은 이 사업을 보다 확대하기 위한 몇 가지 계획을 진행하는데 그 중 한 가지가 『정릉생명평화마을』 프로젝트이다. 이전까지는 예술가들이 활동이 개인이 작업장으로 사용하는 빈집 공간 제한적이었다면, 정릉생명평화마을 프로젝트를 실시하면서부터는 ‘문화예술마을’이라는 대안적 지역 발전 전략을 추구하는 지역 내 주요 행위자로 전면에 등장하게 된다.

이 프로젝트는 기본적으로 ‘타일집’과 같은 게스트 하우스 사업의 연장선상에 있다. 기초 구상은 게스트하우스를 다수 확보하여 여러 가지 용도에 맞춰 각각의 사업을 진행하는 것이다. 첫 번째는, 정릉골을 단기간 방문하는 외국인이나 일반 방문객, 또는 예술가 지인을 찾아 정릉골을 방문하는 사람들에게 게스트 하우스를 제공하고 숙박료를 이용해서 게스트 하우스 시설에 재투자 하는 것이다. 두 번째는, 저렴한 임대료의 작업장을 찾아 정릉골에 이주해온 예술가에게 빈집들을 연결해주고 예술가들이 지역 내에서 예술활동을 비롯한 다양한 활동을 시행하도록 지원하는 것이다. 세 번째는 지역 공동체 결속을 강화하고 다양한 사업을 구상하여 적극적인 지역 주민의 참여를 이끌

어내는 것이다. 그리고 궁극적으로는 지역에 축적된 문화예술인들의 역량에 더해 지역주민의 적극적인 참여를 이끌어내서 정릉골을 문화 예술마을로서 발전시키고자 하는 것이다.

[그림 IV-4] 정릉생명평화마을 프로젝트 기본구상



(자료 : 정릉생명평화마을 페이스북 <https://www.facebook.com/lifepeacevillage>)

이후 정릉생명평화마을은 2012년 예비 사회적 기업으로 선정되어 연간 2,400만원의 지원금을 받아 보다 적극적인 활동을 펼치게 된다. 정릉골이 일종의 예술가 마을로 사람들의 주목을 받으면서 언론에 몇 차례 보도된 이후 사람들의 관심은 한층더 높아지고 새롭게 들어오는 예술가나 젊은이들도 늘어났다(예술가 I 인터뷰).

이후 지역 내 주도적 예술가들은 지역 사회 내, 외부의 다양한 네트워크를 활용해서 여러 가지 사업을 진행 시켜왔다.

먼저 내부적으로 행했던 여러 가지 활동들은 정릉골 주민들에게 정릉생명평화마을 이라는 예술가 활동에 대한 긍정적인 이미지를 심어 주는 역할을 하였다. 무엇보다 정릉골 내부에서 지역 주민의 참여를 유도하기 위해 프로그램으로는 앞서 소개하였던 주민과 예술가의 상호 교류 프로그램을 지속적으로 추진하였다. 여기에는 공동텃밭에 대한 관리, 정릉골 마을 잔치, 동아리 활동을 포함한 예술가 주도의 각종 교육프로그램 등이 포함된다.

제 5장 일시적 공간 활용의 지속성이 지역개발정책에 미치는 영향

4장에서는 정릉골 지역에 예술가들이 입주한 이후 입주 초기 행했던 일시적 공간 사용이 점차 정릉골 전체 마을 단위로 확장되면서, 예술가들이 정릉골 지역사회와 관련한 사안에 주요한 행위자로 등장하는 과정을 확인하였다. 5장에서는 예술가라는 새로운 행위자가 등장한 이후 정릉골 지역 내, 외부에 존재하는 다양한 행위자들간 관계 형성, 정릉골을 둘러싼 지역적 상황의 변화를 살펴봄으로서, 정릉골을 둘러싸고 있는 재개발에 대한 지역주민과 이해관계자들의 입장이 어떻게 만들어지고 또 경우에 따라서 어떤 식으로 변화하는 지를 살펴볼 것이다.

이를 보다 구체적으로 설명하면, 정릉골을 둘러싼 여러 외부적 상황 조건의 변화에 따라 정릉골 내부 주민들간 재개발에 대한 입장 차이가 발생하였고, 이 과정에서 예술가들은 이 행위자들과 어떤 관계를 형성하는지 살펴볼 것이다.

갈등이 발생하는 과정에서 각각의 행위자의 대처가 어떻게 달라지는지 확인할 것이다. 재개발에 대한 찬성과 반대의 갈등이 고조되면서 각각의 내부 행위자들은 지역 개발 정책에 영향을 미치는 지역 외부의 행위자들의 지지를 얻기 위한 여러 가지 전략을 행할 것이며, 이 과정에서 특히 강력한 영향력을 가지고 있는 서울시와 성북구의 입장이 어떻게 지역 내 행위 주체와 관계를 맺고 이러한 상황에서 예술가들이 주장하는 대안적 개발방식이 점차 주목 받는 양상을 확인할 것이다.

제 1절 예술가 활동에 대한 재개발 추진 주민 협의체의 대응

초기 정릉골 재개발 사업이 결정된 이후 주민들의 상당수는 재개발에 대한 대단한 기대를 가지고 있었다. 이에 따라 정릉골 지역에서는 다수의 재개발 조직이 난립하기도 하였으며 현재까지도 서로 입장이 다른 두 개의 공식적인 주민 조직이 존재하고 있다. 하지만 이 두 조직은 개발 방식에 있어서 일부 입장 차이가 있을 뿐 전면적인 재개발을 찬성하고 있으며, 이를 통해 볼 때 기존 정릉골 개발방식에 대한 주민의견은 초기 뉴타운 재개발 방식을 따르는 전면적 재개발 방식을 찬성하는 쪽의 의견이 지배적이었던 것으로 판단할 수 있다.

하지만 재개발 계획이 점차 지연되는 가운데 정릉골에 대안적 개발 방식을 추구하는 예술가 집단이 등장하면서 내부 구도가 변화된다. 가장 큰 변화는 기존의 전면 재개발 방식을 반대하는 주민들이 새로운 목소리를 내게 된 것이다. 이러한 현상이 나타나자 전면재개발을 추진하는 입장에서 이미 토지소유주의 투표를 통해 주민 조합설립인가를 추진 중인 『조합설립추진위원회』는 예술가들의 활동을 매우 적대시하기 시작한다. 재개발에 대한 입장에 있어서 『비상대책위원회』는 『조합설립추진위원회』와 같은 재개발에 찬성하는 입장이지만 세부적인 층수완화, 건폐율 등의 실제 재개발 방식에 대한 세부적인 입장 차이 때문에 서로 갈등을 겪고 있는 주민단체이다. 하지만 이미 『조합설립추진위원회』는 2014년 2월 주민투표를 통해 예비추진위원장을 선출하고 성북구청으로부터 유일한 공식적 주민대표 단체로 인정받은 상태였고, 이에 반대하는 입장을 가지고 있는 『비상대책위원회』는 재개발을 반대하는 사람들까지 『비상대책위원회』로 끌어들여 『조합설립추진위원회』의 활동을 저지하기 위해 노력한다.

주민들 사이에 기존의 전면 재개발 방식을 반대하는 목소리가 높아

진 것은 예술가들의 활동을 통해 지역커뮤니티가 더욱 활성화되고 대안적 개발 방식에 대한 기대감이 상승한 것과 관련이 깊다.

“젊은 사람들이 들어와서 이것저것 한다고 할 때, 재개발을 강력이 추진하던 사람들은 OO마을처럼 재개발 포기하고 마을만들기 하는 것 아니냐고 말들이 많았다. 처음에는 나도 젊은 사람들이 돌아다니면서 이것저것 묻고 다니고 꼭 선동하고 다니는 것 같아서 별로 좋아 하지 않았다. 하지만 OO가 친하게 지내는 걸 보면서 같이 어울리게 되었고, 젊은 사람들이 동네일에 앞장서서 출선수범해서 나서는 걸 보면서 그들을 조금은 좋게 봐주게 되었다. 얼마 전 마을 자치위원회를 통해서 벽화작업을 한다고 할 때도 정릉골은 내가 나서서 자원봉사자들에게 그림 그릴 위치도 모두 알려줬다. (원래 대상이 아니었는데 요청해서) 우리 집 벽에도 벽화를 하나 그려놓았다.”

(지역주민, 여, 60세)

“정릉골에 들어와 산지 벌써 40년도 더 되었다. 나 같은 노인들은 재개발을 해도 (분담금이) 몇 억씩 들어가는데 아파트에 어떻게 들어가서 살수있겠나. 아파트를 새로 지으면 정릉골에 살던 사람들은 다 떠나게 될 텐데, 그런 재개발은 원하지 않는다. 정릉골은 아파트를 짓기도 어렵고 아파트 건설하면 타산도 안맞는다고 한다. 그냥 도시가스나 넣어주고 집을 고칠 수 있게 해주면 좋겠다. 이 동네는 도시 가스가 없어서 연탄이나 기름을 땀다. 예전에는 연탄을 떼다가 우리집도 몇 년 전에 기름보일러로 바꿨는데 겨울에 난방비가 너무 많이 나온다. 재개발을 하지 말고 개선사업인가 한하는데 그렇게 했으면 좋겠다.”

(지역주민, 남, 70세)

“젊은이들이 들어오고 듣기로는 마을만들기 마을만들기 그러는데 재개발로 마을이 없어지는 것만 막아줬으면 좋겠다. 집수리도 하고 주민들이 사람답게 살 수 있는 시설들이 필요하다. 수십년 동안 이 동네에 살았고 이웃끼리도 친해서 동네를 떠나고 싶지 않다.”

(지역주민, 여, 68세)

“『조합설립추진위원회』에서 하는 개발방식에 전면반대하는 입장이다. 위원장이라는 사람은 이미 4년 전부터 외부에 나가서 살고 있는 사람이다. 그런 사람이 정릉골 지역 주민의 입장을 제대로 대변할 수 있다고 생각하지 않는다. 재개발을 반대하는 주민들의 의견을 모을 필요가 있다.”

(지역주민, 여, 46세)

“어르신들이 많다 보니 정릉생명평화마을이라는 말조차도 모르는 분들이 많고 재개발 계획이 중단된 것이 아니라 계속해서 진행중이다 보니 다수의 주민들이 참여해주기를 바라는 것도 쉽지는 않은 일이다. 그래도 생각보다는 재개발을 반대하는 분들이 제법 있다. 단지 정릉이 좋아서 시작한 일이고, 어르신들도 그 마음을 이해해주니 그것만큼은 좋다.”

(예술가, 남, 31)

예술가들의 활동은 대안적 개발방식에 대한 지역 주민들의 관심을 높였으며, 또 한편으로는 기존의 재개발 방식에 반대하는 사람들의 목소리를 응집시켜 하나로 낼 수 있도록 하였다.

이러한 주민들의 의견 변화 속에서 『조합설립위원회』는 정릉골 곳곳에 대자보를 붙이고 전화 및 대면을 통해 토지소유주들을 대상으로 재개발의 필요성을 계속해서 설득해 나간다. 또한 예술가들의 활동에 영향을 받지 않도록 예술가들이 행하는 모임이나 행사, 교육 프로그램 등의 활동에 참여하지 말라고 독려하기도 한다. 또한 보다 직접적으로 예술가들의 활동을 방해하기 위한 한 가지 방법으로써, 예술가들이 정릉골에 들어오는 것을 막기위해 예술가들이 들어오면 동네가 시끄러워지고 나중에 재개발시 보상금 지급문제가 발생할 수 있다면서 지역 주민들에게 예술가들에게는 집을 임대하지 말 것을 청탁하기도 한다(지역주민, 여, 62세 인터뷰).

“예술가들의 활동에 크게 관심이 없다. 예전부터 젊은 사람들이 들어와서 그림 그리고 연주하고 하는 것을 알고 있었는데, 아예 관심을 두지 말자는 입장이다. 마을 잔치에도 참여하지 않는다. 재개발 추진위원회 사람들도 (예술가들이 하는 활동에) 참여하지 않을 것이다.”

(지역주민, 남, 42대)

“갑자기 젊은 사람들이 들어와서는 왜 여기에서 무슨 프로젝트 같은 걸 한다고 하는지 거부감이 든다. 처음에는 마을주민과 잘 살아 보겠다고 재개발과 관련 없는 것처럼 소통을 이야기하더니 이제 마을공동체 같은걸 한다고 한다. 이 동네는 재개발이 꼭 필요한 지역이다. 다른 방식은 불가능하다. 예술가들의 활동은 탐탁지 않다.”

(지역주민, 남, 40대)

이 두 사람은 모두 현재 『정릉골구역 주택재개발 정비사업 조합설

립추진위원회』(이하 조합설립추진위원회)에서 추진하고 있는 기존의 재개발 방식에 찬성하는 사람들로 이들의 입장은 정릉골 예술가들의 활동에 대해 무관심하거나 부정적인 인식을 가지고 있음을 모습을 보여준다. 그것은 『정릉생명평화마을』이 하고 있는 일들이 정릉골의 재개발 사업 진행에 방해가 된다고 생각하기 때문이다.

“(예술가들은) 현재 정릉골에 필요한 게 뭔지 모른다. 이 동네에 30년을 넘게 살아오면서 겨울마다 난방이 힘들어 고생하고, 집 수리도 못했다. 주민들이 겪는 불편은 실로 엄청나다. 서울에 지금 이런 달동네가 어디 있는가. 지금 정릉에 가장 필요한 건 지금 있는 것들을 부수고 새로 짓는 것뿐이다. 그 사람들 말고도 재개발을 막으려고 반대하는 사람들이 있는데 그 사람들¹⁸⁾이 말하는 건 다 주민을 속이고 있는 것이다.”

(조합설립추진위원회관계자, 남, 62)

정릉골 예술가들에 대한 조합설립추진위원회위원들의 생각은 매우 부정적임을 알 수 있는데, 이들의 인터뷰는 한 가지 중요한 사실을 함축하고 있다. 비록 활동하는 인원이 적고 그 기반이 외지에서 이주해 들어온 예술가들로 구성된 작은 집단이지만 다양한 주민 참여 활동을 통해 일부 주민들의 지지를 얻어 지역사회에 영향력을 미치는 행위자로 전면에 등장하였다는 점이다.

반면 예술가들은 토지 소유주들로 이루어진 『조합설립위원회』의 활동에 직접적으로든 간접적으로든 관여하지 않는다. 대신 예술가들은 정릉골 보존의 필요성에 대해 주민들과 만나 이야기하고, 지금까지

18) 정릉골 전면 재개발을 반대하는 사람들을 주축으로 『정릉골 정비사업 조합 설립 추진 준비 위원회(비상대책위원회)』(이하 비상대책위원회)를 구성하여 전면 재개발을 추진하고자 하는 『조합설립추진위원회』와 대립하고 있다.

예술가들이 해왔던 활동을 더욱 지속시키고 확장 시켜나가는데 주력한다.

제 2절 민관 연계를 통한 지원과 일시적 공간 사용의 지속성 확보

1. 서울시와 성북구의 정책적 입장 변화와에 따른 정릉골 재개발 계획의 지연

지역 개발 전략에 대한 박원순 서울 시장의 기본 입장은 전면 재개발로 이해될 수 있는 뉴타운식 재개발 사업에 대한 재검토 그리고 지역 현실을 고려한 대안적 지역 발전전략을 추구하는 것에 있다. 일찍이 박원순 서울시장은 지난 2011년 취임과 동시에 서울을 “마을만들기 사업을 통해 지역 공동체를 회복하고 사람들이 행복한 도시를 만들어야 한다”, “마을이 살아 숨 쉬는 도시”로 만들고 싶다는 뜻을 밝힌 바 있다(유창복, 2013). 또한 “뉴타운 정책에 대해 고민하고 있다”, “새로운 해법이 필요하다”고 말해 뉴타운 사업에 대한 서울시의 정책 전환이 있을 것임을 시사하기도 했다.¹⁹⁾

19) 기존 뉴타운 사업의 핵심적인 내용은 민간 부분에서 그동안 부분적으로 수립하여 왔던 개발 계획을 공공부문이 종합적으로 수립한다는 것이다. 즉 개발 이익에 따라 지구 단위 내에서 주택만을 공급하던 일시적 사업 계획이 아닌 일정 구역 전체의 개발 가이드라인을 정해주는 계획인 것이다. 그 범위에 있어서도 단순한 주택 공급을 넘어서 기반시설과 공공시설, 지역의 환경성과 사회적 커뮤니티 형성, 유지관리를 위한 지원에 이르기까지 총체적이며 종합적이다(신언근, 2010). 따라서 서울시 또는 성북구청에서 심의를 미루거나 계획을 허가하지 않으면 재개발 계획이 진척이 될 수 없다. 하지만 서울시의 정책적 입장이 변화한 이후 정릉골은 주민 대표체라고 하지만 정식적인 주민협의체가 세워져 있지 않은 상태였고, 이에 따라 많은 시일이 더 소요되는 상황이 벌어지게 된다.

서울시는 이러한 여건 속에서 박원순 시장 출범초기부터 주거재생 정책 자문위원회를 구성하고 정비사업의 당사자와 이해관계자들과 면담을 통해 의견을 수렴하여 새로운 정책 방향을 만들어 나가기로 하였다. 2012년 1월 30일에 발표된 ‘뉴타운 정비사업 신정책구상’에서는 도정법과 도촉법의 개정에 따라 도입된 대안적인 정비방식의 도입과 일몰제, 추진위원회 해산 시 매물 비용의 지원, 정비사업에 대한 행정지원의 확대를 제도화함으로써 지역 여건을 고려하여 필요시 지구 지정을 해제하거나 주민의사를 고려한 지구지정 해제가 보다 쉽게 이루어질 수 있도록 하였다(서울시, 2014).

박원순 서울 시장의 취임은 결과적으로 기존에 뉴타운 재개발 지구로 결정되어 있던 지역들에 있어서 영향을 미칠 수밖에 없었다. 정릉골 또한 박원순 서울 시장 취임 이후 재개발과 관련한 사업들에서 직간접적으로 영향을 받게 된다. 이러한 경향은 박원순 서울시장 취임 이후 처음 시행되었던 도시계획심의위원회의 심의 결과에서도 드러난다. 2011년 12월 시행되었던 19차 도시계획심의위원회에서는 상정된 개포지구 3개 단지의 재건축 심의안이 모두 보류되었으며, 아울러 이날 심의할 예정이었던 정릉골 주택 재개발 사업은 아예 심의조차 되지 않았다.

당시 이에 대해 서울시의 관계자는 32개의 뉴타운 지역에 대한 심의를 순차적으로 진행할 예정이지 심의 하지 않은 것은 아니라는 입장을 보였지만²⁰⁾, 이와 같은 박원순 시장과 서울시의 입장은 기존에 난립하였던 뉴타운 재개발 지구에 대해 전면 재검토하겠다는 입장을 단적으로 보여준다고 할 수 있다.

한편 박원순 서울 시장 취임 이후 서울시에서 시행하고자 했던 것

20) 정선은, “강남 개포지구 3개단지 심의안 보류.. 재건축 ‘박원순 급브레이크’, 아시아경제, 2011.11.18.

(<http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2011111708541688874>)

은 재개발 사업 계획에 대한 재검토는 물론이고 기존에 계획된 곳 또한 전면 재조사하여, 그 실태에 따라 향후 사업 추진 방향을 결정하는 것이었다. 이러한 서울시의 입장은 그동안 정릉골에서 재개발을 적극 추진해 왔던 재개발지지 주민들의 강력한 반발을 낳게 된다.

계속해서 미루어지던 도시계획심의위원회의 심의가 통과된 이후에도 계획안의 실제 고시가 서울시의 재검토 과정에서 늦어지는 일에 계속해서 발생하자 재개발을 적극 지지하는 주민세력들은 『주민통합대책위원회』를 구성하여 재개발 계획 추진에 박차를 가하게 된다. 이후 2012년 8월 서울특별시 결정고시 제 2012-179호에 따라 정릉골은 재개발 정비 구역으로 결정이 되었지만 성북구청에서 추진위 구성에 대한 승인이 나지 않아 정릉골 재개발은 또 한 차례 시련을 겪기도 한다(42세 남, 추진위원회위원 관계자 인터뷰).

이에 따라 주민들의 연합 추진위원회는 시위와 같은 더욱 강경한 행동들을 취한다.

[그림 V-1] 정릉 3동 주민통합대책위원회 시위(2012년 12월)



(자료 : 정릉골 구역 주택재개발 정비사업 조합설립추진위원회 내부자료)

“추진위 승인해달라고 성북구의회에 청원 신청하고, 구 위원과 면담도 했다. 구 의원에게 정릉골의 어려운 상황을 다 설명하고 지역개발에 관심과 협조를 부탁했다. 구청, 시청 앞에서 시위도 많이 했다. 구청장과 면담할 때는 주민 350명의 청원서를 받아서 승인 위 결성에 대해 조속히 처리해달라고 요구했다.”

(추진위원회위원장관계자, 남, 42)

이미 기존의 주민 단체를 연합하여 『주민통합대책위원회』를 구성한 때부터 추진위원회를 구성할 수 있는 주민의 50%이상의 지지를 확보했던 상황이었기에, 『주민통합대책위원회』는 곧바로 추진위승인이 이루어지고 창립총회와 조합 설립인가를 받아 재개발계획이 순조로울 것으로 보았으나, 성북구청은 추진위 승인은 실태조사 이후에나 가능하다는 입장을 고수함으로써 정릉골 재개발 사업은 시와 성북구청에 의해 계속해서 지연되는 상황을 맞이하게 된다.

“2012년 8월 2일에 구역 지정이 났고 2년 안에 추진위 구성을 하지 못하면 일몰제에 해당되어 구역이 해제된다. 당시 성북구청장과 면담하면서 일몰제에 걸리지 않도록 추진위원회라도 먼저 구성해달라고 주장했지만 무조건 실태조사가 끝나야만 추진위원회 구성이 가능하다고 이야기했다. 그럼 언제 실태조사를 시행하고 끝나야 하는가를 물었는데 내년(2013년) 상반기 일수도 하반기 일수도 있다는 대답만 들을 수 있었다.”

(조합설립추진위원회관계자, 남, 64)

뉴타운 사업에 대한 전면 재검토라는 서울시와 성북구청의 입장은 정릉골은 포함한 서울시내 뉴타운 대상지에서 재개발 계획의 진전을

더디게 하는 결과를 낳았다. 실제로 정릉골 지구는 서울시에서 계획을 심의 통과한 이후 2년이 지난 2014년에야 주민선거를 통해 예비추진위원회를 설립할 수 있었고, 2014년 6월에야 『정릉골구역 조합설립추진위원회』 설립 승인을 받게 된다. 2015년 4월 기준으로 『정릉골구역 조합설립추진위원회』는 조합설립인가를 위해 토지소유주의 동의서를 계속해서 받고 있는 상황으로 향후 진행 여부가 아직까지도 명확히 결정되지 않은 상황이며, 추진위원회 승인일인 2014년 6월을 기준으로 2년 뒤인 2016년 6월까지 조합설립인가를 받지 못할 경우 일몰제로 인해 구역지정이 해제되게 된다.

2. 일시적 공간 활용에 대한 지역 정부의 지원

서울시에서는 대안적 개발의 한 전략으로서 마을만들기 사업을 적극 지원하고 지역 중심의 경제 활성화, 일자리 창출, 사회경제적 커뮤니티를 만들기 위한 여러 가지 제도와 지원을 시행한다. 대표적인 정책으로 2012년 ‘서울시 마을 공동체 종합지원센터’를 만들고 마을공동체가 활성화 될 수 있도록 적극적으로 지원하였다.²¹⁾ 아울러 성북구청 또한 이와 같은 대안적 재생 사업이 가장 활발히 진행되는 자치구로서 다양한 사업을 시행하며 지역 내에 네트워크 구축 및 민관 협력을 위해 상당한 노력을 기울여 왔다.

성북구청은 이와 관련해 2011년 10월 마을만들기 사업의 의미와 주민의 책무, 기본계획 등을 담은 ‘마을만들기 지원 조례’를 제정했

21) 현재 서울시 마을 공동체 종합지원센터에서는 마을만들기를 희망하는 모든 주민에게 사업계획 수립과 교육, 그리고 재정을 지원하고 있다. 이는 마을 만들기를 원하는 주민 3명 이상만 모이면 가능하며, 이미 형성된 마을도 확장 계획을 수립하거나 기금을 지원받을 수 있다.(마을공동체 지원센터 담당관 인터뷰)

다. 또 성북구청은 같은 해 12월 말 ‘마을만들기 지원센터’를 설치했고, 마을만들기에 앞장 설 주민 대표 등을 육성하려 ‘도시 아카데미’를 초창기부터 진행해왔다.

이러한 상황에서 정릉골 또한 서울시와 성북구청으로부터 다양한 지원을 받아 여러 가지 활동들을 추진하게 된다. 정릉골에서 있었던 민관협력의 가장 대표적인 사례는 4장에서도 언급되었던 ‘정릉생명평화마을’이라고 할 수 있다. 지역 내 빈집을 활용하여 게스트 하우스로 꾸미고자 하였던 이 사업에 서울시에서는 연 2,400만원을 지원하여 정릉골 지역의 예술가들의 활동을 지지하였다.

한 편 성북구는 ‘성북마을’이라는 마을만들기 지원센터를 만들고 성북구청의 마을만들기 추진본부와 성북구 내의 여러 민간단체가 연계할 수 있는 민관 협력 시스템을 구축하기 위해 노력하였다.

정릉골 예술가와 청년들 중 일부가 2012년 성북구의 마을만들기 지원센터인 ‘성북마을’의 ‘찾아가는 마을학교’를 신청하여 지역 주민들은 마을 만들기과 관련된 교육을 받을 수 있었다. 찾아가는 마을 학교는 주민들 스스로 마을 만들기를 진행할 수 있도록 역량을 강화할 수 있는 교육들을 시행하는 것으로 여기에는 예술가들뿐만 아니라 정릉골 주민들도 함께 하여 대안적 개발 전략을 수립하기 위한 기초적인 역량을 학습하였다.

이러한 노력들은 기존 정릉골에서 이루어졌던 거주 예술가 중심의 활동들을 넘어 주민들을 중심으로 스스로 기획하는 역량을 키우는 데에 일조하였다.

제 3절 자율적 주체들의 참여를 통한 일시적 공간 활용의 지속성 확보

일시적 공간 활용은 비록 처음엔 소규모의 프로젝트로 시작하지만, 그 효과는 일시적 활동이 일어나는 장소뿐만 아니라 그 지역 전체로 퍼져나가게 된다(안현진, 박현영, 2013). 정릉골 예술가들의 일시적 공간 활용 또한 이와 같이 점차 지역 전체로 확대되는 양상을 보여왔다. 특히 지역 외부의 다양한 주체들과의 교류로 확대되면서 일시적 공간 활용은 지속성과 더욱 큰 파급효과를 가지게 된다.

2011년 시행했던 ‘찾아가는 마을학교’는 성북구의 성북문화재단, 마을만들기지원센터가 연합하여 정릉골에 6개월간 임시 학교를 설치하고 주민들을 대상으로 여러 가지 교육을 실시한 행사였다. 마을에서 가장 사람들이 많이 모이는 마을버스 종점 옆에 컨테이너 박스를 이용해서 교실을 차리고 주 5회 매일 2~3시간씩 8주간 시행한 사업이다. 이 사업은 성북구-서울시마을만들기지원센터-정릉골예술가 뿐만 아니라 자원봉사자로 참여한 고려대학교 학생들까지 연대하여 외부적으로는 다양한 사회단체들에 정릉골이 가지는 대안적 마을 공동체 이미지를 널리 알리고 내부적으로는 주민활동을 통해 다양한 마을만들기 교육을 시행하여 문화예술마을이나 문화공동체와 같은 대안적 마을 전략에 대한 주민의 의식을 높일 수 있는 기회가 되었다(예술가 K 인터뷰)

성북구 지역은 다양한 마을 만들기 사업이 진행되는 만큼 주변에 있는 마을단체나 활동가들의 관심과 참여가 특히 많이 이루어졌다. 정릉3동 정든마을과 연대하여 ‘우리동네 능말’이라는 잡지에 정릉골의 소식이 소개되고 다양한 활동가들이 연대 참여하면서 상호 교류를 확대하기도 하는데, 이러한 형태의 연대 사업은 대안적 개발을 추진하고자 하는 행위자 및 마을 주민들의 역량을 강화하고 지역 주민들의 의견을 모으는데 크게 기여하였다.

2014년에는 정릉골에 있는 ‘성모의 집’ 공부방 교사들을 중심으로

기존 정릉골의 ‘게스트 하우스’ 프로그램과 유사한 형태의 <두꺼비집 프로젝트>를 시행하고 있다. 정릉에 있는 빈집을 개조해서 공부방으로 이용하는 프로젝트로 기존 정릉골의 ‘게스트 하우스’와 함께 최근 부각되고 있는 빈집활용에 대한 논의들에서 힌트를 얻었다(예술가 I 인터뷰). 두꺼비 집 프로젝트는 단순히 지역 내 빈집을 개조하는 사업을 넘어 주변 상점을 인수하여 그곳에서 발생하는 수익을 공부방 재원을 활용하고, 성북구에서 지원하고 있는 ‘마을학교’에 교사로 참여하여 정릉골 및 주변지역의 네트워크를 더욱 강화하기도 하며, 마을만들기를 추진하고 있는 다른 지역과의 풍부한 교류를 통해 대안적 지역 개발을 위한 고민을 함께 나누는 등 매우 다양한 활동을 지속적으로 시행하고 있다.

이와 같이 정릉골 내에서 일시적 공간 활용이 장기적으로 지속되어 오면서 예술가들의 활동은 점차 지역주민들의 호응을 얻어 갔으며, 이를 통해 기존의 뉴타운식 전면 재개발에 반대하는 주민들의 목소리를 지역 내에서 낼 수 있게 되었다. 또한 뉴타운식 재개발에 대한 서울시와 성북구청의 입장 변화와 더불어, 지역정부에서 실시하는 마을만들기 지원사업에 정릉골 지역이 적극 지원하고 참여함으로써 향후 대안적 지역 개발 방식이 적용될 수 있는 가능성을 보여주고 있다.

제 6장 결 론 : 연구의 결과

본 연구는 정릉골을 대상으로 하여 벌어지는 예술가들의 일시적 공간 활용 전략이 지역 변화에 어떠한 영향을 미치는 지를 살펴보았다. 본 연구의 결과를 요약하면 아래와 같다.

제 2장에서는 대안적 공간활용의 한 전략으로서 일시적 활용의 사례들과 이 활동들이 지역 공간 정책에 미치는 영향력을 검토함으로써 정릉골 예술가들의 활동이 해당 지역의 재개발 정책에 영향력을 미칠 수 있는지 그 가능성을 검토하였으며, 아울러 이 활동들이 현대 도시 공간의 대안적 도시 재생전략과 맞물릴 수 있는지를 살펴보았다.

제 3장에서는 정릉골의 역사적 생성 과정과 재개발 지구 지정 이후 변화를 살펴보고 지역 내 인구 감소와 빈집의 증가로 인해 예술가들이 이주해 들어올 수 있는 환경이 형성되었음을 확인하였다.

제 4장에서는 예술가들이 정릉골에 이주해온 과정을 살펴보았다. 이 과정에서 예술가들의 일시적 활용의 사례를 검토하고 예술가의 활동이 지역 규모로 확장되는 과정에서 지역 주민의 참여가 매우 중요하며 이를 통해 해당지역에서 일시적 공간활용이 지속성을 가질 수 있음을 확인하였다.

마지막으로 5장에서는 예술가들의 일시적 공간 활용 행위가 지역사회 주민 및 지역사회 외부의 다양한 행위자와 연대관계를 통해 기존의 지배적이었던 재개발 담론에 더해 대안적 도시 재생 담론이라는 새로

운 의제를 이끌어 냄을 확인하였다. 아울러 이 과정에서 서울시와 성북구청 같은 지역 정부가 지역 개발 정책에 대해 가지는 입장이 해당 지역의 지역 개발 정책이 어떻게 추진되느냐에 있어서 매우 중요하게 작용하고 있음을 확인하였다.

이상의 결과를 통해 연구 문제에 대해 답을 한다면 다음과 같다. 첫째, 정릉골에 이주한 예술가들의 일시적 공간 사용 행위는 지역의 재활성화 및 지역 커뮤니티 강화에 기여하였다. 둘째, 초기에 예술가들을 중심으로 이루어졌던 일시적 공간 활용은 점차 지역주민의 참여를 이끌어내면서 지역내에서 그 공간적, 시간적 범위를 확대해 나갔다. 이러한 시도들이 대안적 개발정책을 지지하는 지역정부와 다양한 사업을 통해 협력관계를 형성하고 외부 시민단체들에 의해서도 지속 확장되면서, 정릉골에서 나타나는 일시적 공간활용은 다양한 주체들에 의해 끊임 없이 생성되는 지속적이고 장기적인 공간 활용으로 발전하였다. 그리고 이러한 변화는 지역 주민들 사이에 대안적 개발 전략을 추구하는 목소리를 결집시킴으로서, 기존의 전면적 재개발에 반대하는 대항세력을 지역 사회 내부에 만들어냈다.

참고문헌

<국내문헌>

- 곽수정 (2007) 「유희공간의 문화공간화를 위한 콘텐츠 연구」, 국민대학교 박사학위논문.
- 고민경 (2009) 「초국가적 장소의 형성: 이태원을 중심으로 바라본 서울의 세계화」, 서울대학교 석사학위논문.
- 김강 (2008) 『(삶과 예술의 실험실) 스왑』, 서울: 문화과학사.
- 김수현 (2011) 「무허가 정착지 정책과 국가 역할 : 서울, 홍콩, 싱가포르의 경험을 중심으로」, 『주택연구』 19(1), 35-61.
- 김용진 (2010) 「도시재정비사업의 공공관리제도 도입과효율적 추진방안에 관한 연구: 성수시범지구를 중심으로」, 건국대학교 석사학위논문.
- 김용창 (1989) 「대도시 무허가 불량주택지역의 거주집단 구성에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문.
- 김용창 (2009), 「물리적 도시 재개발에서 도시권으로」, 『창작과 비평』, 37(2), 339-353.
- 김우미 (2013) 「문래동 재생방향 설정에 관한 주체별 갈등구조 분석 : 철공단지와 문래예술촌을 중심으로」, 한양대학교 석사학위논문.
- 김정숙 (2012) 「창조도시의 관점에서 바라본 기존산업시설의 재생에 관한 연구 : 동양제철화학부지의 근대건축물 및 산업시설을 활용한 문화예술공간 조성을 중심으로」, 인하대학교 석사학위논문.
- 김현경·박성연·이건욱 (2009) 『정릉 3동 민속지 : 변화, 공감, 소통』, 국립민속박물관.
- 김현민 (2014) 「대안적 지역재생 모델로서의 커뮤니티비즈니스: 서울시 성북구 장수마을 사례를 중심으로」, 서울시립대학교 석사학위논문.
- 남지현 (2014) 「빈집을 활용한 지역 커뮤니티 거점 만들기」, 『계획계』, 30(11), 3-12.
- 백미나·민찬홍 (2002) 「도시공간의 유희공간 활용방안에 관한 연구」, 『디자

- 인포럼21』, 5, 164-195
- 변창흠 (2010) 「도시권을 기준으로 한 도시재생사업의 구조 분석 및 성과 평가」, 『한국공간환경학회 2010년 추계학술대회자료집』, 71-82.
- 승지현 (2003) 「현대도시의 이벤트 공간에 관한 연구 : 설치기법적 특성의 도입을 중심으로」, 홍익대학교 석사학위논문.
- 신언근, 2010, 「뉴타운사업의 문제점 분석 및 개선방안에 관한 연구」, 고려대학교 석사학위논문
- 안현진·박현영 (2013) 「재생사업지구 내 공가 및 공터 활용을 통한 유연적인 도시재생 방안 연구」, 『국토계획』, 48(6), 347-366.
- 유창복, 2013, 서울시 마을공동체 지원 사업의 배경과 과제: 서울시 마을공동체 종합지원센터의 개설에 즈음하여. 환경철학 한국환경철학회, 15, 173
- 윤지환 (2010) 「서울 문래예술공단에 나타난 도시공간의 생산과 전유」, 경희대학교 석사학위논문.
- 이영범·최순복 (2012) 「문래동 철공 예술 창작촌 사례를 통한 지역재생에서의 문화예술 프로그램의 역할에 관한 연구」, 『문화산업연구』, 12(4), 73-90.
- 이준형·신중진 (2014) 「주거지 재생을 위한 지역자산으로서 빈집의 활용 가능성」, 『한국도시설계학회 2014년 춘계학술대회 발표논문집』, 380-387.
- 임유경·임현성 (2012) 『근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구』, 안양: 건축도시공간연구소.
- 전대욱, 박승규, 최인수 (2012) 지역공동체 주도의 발전 전략 연구, 한국지방행정 연구원 연구보고서, 467권
- 전우태 (2002) 「우리나라 가설조경의 현황 및 발전방향에 관한 연구 : 서울의 업무, 상업지역을 중심으로」, 한양대학교 석사학위논문.
- 정연우 (2010) 「무허가 주거지의 성격과 의미 변화에 대한 연구 : 서울 송파구 개미마을의 사례」, 한양대학교 대학원석사논문.
- 조덕진 (2008) 「유휴공간의 문화공간화를 통한 도시 활성화 방안 연구」, 전남대학교 석사학위논문.

- 조지훈 (2014) 「콜트콜텍 투쟁에서 예술 노동의 결합 양상」, 『문화과학』, 77, 161-184.
- 조현지 (2013) 「협력적 디자인의 관점에서 본 도시공간의 일시적 활용 방안 연구 : 용산구 보광동을 중심으로」, 서울대학교 석사학위논문.
- 최병두 (2005) 『닐 스미스의 불균등 발전론』, 한국공간환경학회 엮음, 『공간의 정치경제학』, 아카넷, 15-35.
- 최혜미 (2012) 「일시적 환경조성을 통한 도시 유휴공간 활용 방안 연구 : 흥대복합역사 개발사업 부지를 대상으로」, 서울대학교 석사학위논문.
- 한금선 (2012) 「문을 열어라 콜트콜텍 2092일」, 『황해문화』, 77, 204-227.
- 황진태 (2010) 「누구를 위한 디자인인가? 해치맨프로젝트를 사례로」, 『한국공간환경학회 2010년 추계학술대회 자료집』, 124-146.
- 홍승표 (2008) 「종교를 매개로 형성된 한남동 이슬람 거리와 외국인 무슬림 커뮤니티의 문화적 피난처 역할」, 서울대학교 석사학위논문.

<해외문헌>

- Accordino J. & Johnson G. T. (2000) Addressing the vacant and abandoned property problem, *Journal of Urban Affairs*, 22(3), 301-315.
- Andres L. (2013) Differential spaces, power hierarchy and collaborative planning: a critique of the role of temporary uses in shaping and making places, *Urban Studies*, 50(4), 759-775.
- Arefi M. (1999) Non-place and placelessness as narratives of loss: rethink the notion of place, *Journal of Urban Design*, 4(2), 179-193
- Bishop P. & Williams L. (2012) *The temporary city*. London: Routledge.
- Beauregard A. R. (1989) Trajectories of neighborhood changes: the

- case of gentrification, *Environment and Planning A*, 22, 855-874.
- Brueckner K. J. and Selod H. (2009) A theory of urban squatting and land-tenure formalization in developing countries, *Economic Policy*, 1(1), 28-51.
- Cameron S. & Coaffee J. (2005) Art, gentrification and regeneration: from artist as pioneer to public arts, *European Journal of Housing Policy*, 5(1), 39-58.
- Cohen R. J. (2001), Abandoned housing: exploring lessons from baltimore, *Housing Policy Debate*, 12(3), 415-448.
- Colomb C. (2012) Pushing the urban frontier: temporary use of space, city marketing, and the creative city discourse in 2000s Berlin, *Journal of Urban Affairs*, 34(2), 131-152.
- Garr j. Daniel (1996) Expectative Land Rights, House Consolidation and Cemetery Squatting: Some Perspectives from Central Java, *World Development*, 24(12), 1925-1933.
- Hentila J. Groth & Corijn E. (2005) Reclaiming urbanity: indeterminate spaces, informal actors and urban agenda setting, *Urban Studies*, 42(3), 503-526.
- Irvine S., Johnson, L. and Peters, K. (1999) Community gardens and sustainable land use planning: A case-study of the Alex Wilson community garden, *Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability*, 4, 33-46.
- Lees L. (2000) A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification', *Progress of Human Geography*, 24(3), 389-408.
- Levine A. Myron (2004) Government policy, the local state, and gentrification: the case of Prenzlauer Berg(Berlin), Germany, *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 89-108.
- Metzer T. John (2000) Planned abandonment: the neighborhood

life-cycle theory: and national urban policy, Housing Policy Debate, 31, 7-40.

Smith N. (1996) *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, New York : Routledge.

<웹페이지>

국가통계포털(<http://www.kosis.kr/>)

성북구청 홈페이지(http://www.seongbuk.go.kr/sb_new/main/main.jsp)

인구주택총조사 홈페이지(<http://www.census.go.kr/>)

정릉생명평화마을 페이스북(<https://www.facebook.com/lifepeacevillage>)

Abstract

Temporary Uses of Abandoned Property and Urban Agenda Setting

A Case of Jeongneunggol

Junyoung Kim

Department of Geography
Graduate School
Seoul National University

Abandoned property problem is regarded as a significant obstacle to urban regeneration. But Today urban government and planners try to use abandoned property as new assets of urban regeneration. And this approach have relevance to 'bottom-up' urban planning and public participation. This study aim to find out how informal private actors influence the agenda of urban politics and planning by means of creative uses of abandoned property. In this respect, examined newly immigrated artist's temporary uses of abandoned property in Jeongneunggol.

The result of this study can be summarized below

First, over 20 artists newly immigrated to Jeongneunggol and they changed empty houses into their artist studio. And many abandoned buildings had repaired again and the region have regenerated.

Second, community members participate in artist's actions. And

they also began to cooperate with urban government and other actor of the city. This laid the foundation for continuing uses of abandoned property

Third, some land owners and house owners started to oppose the existing redevelopment plan, and there have been another resident group who want the existing redevelopment plan to be done as soon as possible. And the difference between two group's view makes conflict. In this situation urban government support artist's activity in Jeongneunggol in many ways.

This shows that informal actors's temporary use of abandoned property may influence the agenda of urban politics and planning. In this view temporary use of abandoned property can be used for flexible urban regeneration strategy

Keywords : temporary uses, abandoned property, vacant property, urban regeneration, artist squat

Student Number : 2006-20170